

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 23.11.2023
Az.: 012 K 001/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
das mit einem Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück
Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel,
eingetragen im Grundbuch

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersprockhövel	059	6

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niedersprockhövel	23	513



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 20.09.2023 ermittelt mit rd.

573.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
4.2	Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	18
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
4.4	Beurteilung des Gesamtobjekts	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Bodenwertermittlung.....	24
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
5.6	Sachwertermittlung	26
5.6.1	Sachwertberechnung	26
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	27
5.7	Verkehrswert	28

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Wohnhausgrundstück Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel	
Wertermittlungstichtag	20.09.2023	
Ortstermin	20.09.2023	
Grundbuch	Niedersprockhövel, Blatt 59, lfd. Nr. 6	
Katasterangaben	Gemarkung Niedersprockhövel, Flur 23, Flurstück 513	
Grundstücksgröße	1.495 m ²	
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1956 (Wohnhaus) - 1981 (Anbau)	
ermittelte Wohnfläche	rd. 292 m ²	
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 716 m ²	
(modifizierte) Restnutzungsdauer	57 Jahre	
ermittelter Bodenwert	rd. 387.200 €	
ermittelter Sachwert	rd. 573.000 €	
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 573.000 €	
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.962 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel

wurde zum Stichtag 20.09.2023
ermittelt mit

573.000 €
in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Flurstück 513 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau bebaut.
Objektadresse:	Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Niedersprockhövel• Blatt 59• lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Niedersprockhövel• Flur 23• Flurstück 513• Gebäude- und Freifläche Wohnen• Bochumer Straße 45• Grundstücksgröße: 1.495 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 21.06.2022 (Datum des Gerichtsschreibens)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹
Wertermittlungstichtag:	20.09.2023
Qualitätstichtag ² : Datum der Ortsbesichtigung:	gleich dem Wertermittlungstichtag 20.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragsgegnerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss besich-

¹ § i. S. d. § 180 ZVG

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

tigt. Ebenso wurden die Außenanlagen und die Garage besichtigt. Das Nebengebäude auf dem Flurstück 365 war nicht zugänglich.

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung beglaubigte Grundbuchauszüge vom 21.06.2022 zur Verfügung gestellt.

Von der Verfahrensbeteiligten (Antragsgegnerin) wurden für diese Gutachtenerstellung nachfolgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauvorbescheid vom 04.09.2007 (Amt für Planen und Umwelt/Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel) zur Errichtung von 6 Doppelhaushälften und eines Einfamilienwohnhauses mit jeweils 2 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück
- Verlängerungsbescheid vom 18.10.2021 des Bauvorbescheides vom 04.09.2007 (Amt für Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel) bis zum 04.09.2022
- Verlängerungsbescheid vom 24.10.2023 des Bauvorbescheides vom 04.09.2007 (Amt für Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel) bis zum 04.09.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 04.07.2023
- Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 30.06.2023
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 03.07.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation der Stadt Hattingen vom 03.07.2023
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 12.07.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 10.07.2023
- bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Sprockhövel vom 03.07.2023
- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

- Bauvorbescheid vom 26.09.2019 (Amt für Planen und Umwelt/Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel) zur Errichtung von 5 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten sowie von Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelhaushälften oder Hausgruppen

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 04.09.2023 über den Ortstermin am 20.09.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war die Antragsgegnerin anwesend.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, den Feststellungen im Ortstermin und den Erkenntnissen aus den Recherchen.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Es wird auf folgende bewertungstechnische Besonderheiten hingewiesen:

Das Bewertungsgrundstück ist im westlichen Grundstücksbereich mit einem rückwärtigen Wohnhausanbau bebaut. Der Anbau steht zum überwiegenden Teil auf dem Bewertungsgrundstück und ragt mit einem Teil des Gebäudes auf das benachbarte Flurstück 1004, welches nicht Bestandteil der Wertermittlung ist. An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1004 ist ein Teil der beiden Garagen, die auf dem Flurstück 1004 errichtet sind, auf das Bewertungsgrundstück überbaut.

Für die Wertermittlung ergeben sich durch die ausschließliche Bewertung des überbauten Grundstücks Überbauungen des Anbaus und der Garage nach § 912 BGB.

Als Stammgrundstück ist das Grundstück anzusehen, von dem die Überbauung ausgegangen ist und auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der ein-

deutig maßgebende Gebäudeteil befindet³.

Im vorliegenden Fall erfolgte der Überbau des rückwärtigen Anbaus vom Bewertungsgrundstück auf das Flurstück 1004. Der Anbau ist als wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks (Flurstück 513) und als Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks⁴ (Flurstück 1004) anzusehen, weil die Überbauung zum überwiegenden Teil dem Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist.

Die zwei auf dem Flurstück 1004 errichteten Garagen überragen die Grundstücksgrenze des zu bewertenden Flurstücks 513. Der wesentliche Gebäudeanteil der Garagen befindet sich auf dem benachbarten Flurstück. Damit ist der überbaute Teil der Garage als Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (Flurstück 513) und als wesentlicher Bestandteil des benachbarten Flurstücks 1004 anzusehen.

Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat den Überbau zu dulden. Für diese Duldungspflicht kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks die Zahlung einer Geldrente von dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks verlangen⁵ oder vom Rentenpflichtigen den Ankauf des überbauten Grundstücksteils fordern⁶.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Sprockhövel, kreisangehörige im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 24.838 Einwohnern⁷
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 6 Stadtteile
- Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt⁸
- Ortsteil: Niedersprockhövel (ca. 9.000 Einwohner)

Die kreisangehörige Kleinstadt Sprockhövel ist mit seinen zahlreichen Streusiedlungen überwiegend ländlich geprägt. Kommunale Verwaltung und Handelsbetriebe verteilen sich überwiegend auf die zwei größten Siedlungszentren der Stadtteile Niedersprockhövel und Haßlinghausen. Wirtschaftlich sind in der ehemals durch Bergbau und Zulieferindustrie ge-

³ BGH NJW 1974, 1553 und BGHZ 64, 333, 337

⁴ vgl. 95 Abs. 1 Satz 2 BGB

⁵ vgl. § 912 Abs. 2 BGB

⁶ vgl. § 915 BGB

⁷ www.sprockhoevel.de, Stand: 31.12.2022

⁸ www.it.nrw.de – Landesdatenbank NRW – Kommunalprofil – Stand: 29.03.2023

prägten Stadt Sprockhövel im Zuge des Strukturwandels überwiegend klein- und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Textilherstellung entstanden.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung⁹:

Kaufkraftkennziffer: 115,0

Kaufkraft je Einwohner: 8.375 Euro

Kaufkraft Zentralität: 72,2

Ca. 77 % des Stadtgebietes von Sprockhövel bestehen aus Wald- und Landwirtschaftsflächen. Die weitläufigen Naherholungsflächen mit einem ausgeprägten Netz an Wander- und Radfahrwegen bieten zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten für Erholungssuchende. Beim Anteil der Wohnflächen im Stadtgebiet Sprockhövel dominiert der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Demografische Entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sprockhövel ist seit den vergangenen 10 Jahren rückläufig. Nach vorliegenden Prognosen wird sich der Schrumpungsprozess weiter fortsetzen¹⁰. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner an der Gesamtbevölkerung¹¹. Die zunehmende Alterung und Singularisierung führt zu einer stagnierenden und rückläufigen Zahl der Haushalte. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen und Änderungen auf das Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt mit sich bringen.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

angrenzende Städte:

Hattingen, Witten, Wetter (Ruhr), Gevelsberg, Schwelm (alle zum Ennepe-Ruhr-Kreis gehörend), Wuppertal

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Wuppertal....ca. 20 km

Bochum.....ca. 23 km

Hagen.....ca. 20 km

Schwelm.....ca. 12 km

Hattingen.....ca. 7 km

⁹ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH/BBE Handelsberatung GmbH, München 2022 basierend auf Daten des Statistischen Bundesamtes - 2022

¹⁰ vgl. offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel

¹¹ vgl. IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 44 km

Düsseldorf.....ca. 46 km

Köln/Bonn.....ca. 70 km

Landesstraßen im Stadtgebiet:

L, 551, L 651

Autobahnen:

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel in ca. 3 km Entfernung mit Verkehrsanbindung an die A 1 und A 46 über das Autobahnkreuz Wuppertal Nord

Bahnhof:

Sprockhövel verfügt über keinen Bahnhof

nächster Bahnhof: Schwelm, ca. 12 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,4 km nördlich von Sprockhövel in örtlicher Randlage im Ortsteil Niedersprockhövel. Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar in Ecklage der Bochumer Straße und Bergstraße. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Ortsteil Niedersprockhövel vorhanden mittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind im Bereich der Bochumer Straße fußläufig erreichbar. Die Wohnlage wird als mittlere Lage eingeordnet¹².

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

- ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in straßenbegleitender Bebauung
- aufgelockerte Bebauung mit begrünten Umgebungsflächen

Beeinträchtigungen:

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von $> 55 < = 59 \text{ L}_{\text{den}}/\text{dB(A)}$ ausgewiesen¹³.

¹² entsprechend der Lageeinstufung (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

¹³ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgelegt (gem. TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – gültig für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen).

Legende

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

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

Gebäude

Gemeindegrenzen



Topografie:

- eben (im Bereich des Wohngebäudes)
- gartenseitig ansteigendes Gelände

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 513 – Wohnhausgrundstück

- Straßenfront: ca. 29 m (von der Bochumer Straße)
- mittlere Tiefe: ca. 45 m
- Grundstücksgröße: 1.495 m²
- Zuschnitt: Eckgrundstück, nahezu regelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- klassifizierte Landesstraße – L 551

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- in der Lage des Bewertungsgrundstücks
- zweispurig ausgebaut mit Mittelstreifen
ansonsten 1 – 3 Fahrstreifen (je nach Streckenabschnitt)
- Fahrbahn aus Bitumen
- beidseitige Gehwege befestigt mit Bitumen
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkflächen im öffentlichen Straßenraum
nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Wohnhaus freistehend
- der Wohnhausanbau und die Garage sind zum Flurstück 1004 überbaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niedersprockhövel, Blatt 59 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 7 der Eintragungen – lfd. Nr. 3, 6, 13 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Reallast mit Wertsicherungsklausel, bestehend aus der Verpflichtung zur Zahlung eines monatlichen Geldbetrages, für die Eheleute Dr. med. dent. Hans Stöcker, geboren am 5. September 1924, und Elisabeth, geborene Schlimbach, geboren am 2. Juli 1931, Sprockhövel, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Mithaft besteht in den Grundbüchern von N. Sprockhövel Blatt 0251, 0310 und 1890. Zur Löschung des Rechts soll die Vorlage der Sterbeurkunden der Berechtigten genügen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Dezember 1993 eingetragen am 23. März 1994.

lfd. Nr. 10 der Eintragungen – lfd. Nr. 6 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 20.01.2023

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 10.07.2023 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Alte Haase II“, über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p><i>„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“</i></p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.</p>
Mietvertragliche Vereinbarungen:	keine

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauordnung und Baurecht der Stadt Hattingen sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vorhanden.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Stadt Sprockhövel als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile –, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. In der Bauakte sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

27.02.1951 – Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses

29.12.1956 – Gebrauchsabnahmeschein zum Neubau eines Wohnhauses

12.12.1978 – Baugenehmigung für die Errichtung eines unterkellerten Wohnhausanbaus und Errichtung eines Schwimmbades mit Nebenräumen

17.12.1979 – 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 12.12.1978 für die veränderte Ausführung des Wohnhausanbaus (Anbau von Wohnräumen, Schwimmbad entfällt)

20.10.1980 – 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 12.12.1978 für die veränderte Ausführung des Wohnhausanbaus im Keller und Erdgeschoss einschließlich veränderter Entwässerung

10.07.1981 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung des Wohnhausanbaus

16.04.1981 – Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Fertiggaragen

13.08.1981 – Schlussabnahmeschein für die Errichtung von 2 PKW-Fertigaragen

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Sprockhövel werden Erschließungsbeiträge nach BauGB und nach KAG NRW nicht mehr erhoben (vgl. Anlage 7)¹⁴.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 513) ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau bebaut. Das Eckgrundstück ist straßenseitig zur Bochumer Straße und zur Bergstraße mit dichtem Baumbewuchs begrünt. Die Grundstückerschließung erfolgt von der straßenseitigen Einfahrt der Bochumer Straße. Die baulichen Anlagen stehen leer.

Für das Bewertungsgrundstück (und die benachbarten Flurstücke 343, 365, 366, 982, 1004, 1009 – nicht Bestandteil dieser Wertermittlung) wurde 26.09.2019 ein Bauvorbescheid zur Errichtung von 5 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten sowie von Einfamilienwohnhäusern (Doppelhaushälften oder Hausgruppen) erteilt. Gemäß Bebauungsvorschlag sind auf dem Bewertungsgrundstück 2 Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen. Der Bauvorbescheid wurde am 23.10.2023 bis zum 26.09.2024 verlängert.

¹⁴ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

Die Nutzungsalternative der Neubebauung mit Abriss der Altimmobilie wurde überprüft. Bei der Wertermittlung wird vorrangig vom Erhalt der vorhandenen Altbebauung einschließlich (fiktiv unterstellter) umfassender Modernisierung ausgegangen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus:

- eingeschossig
- voll unterkellert
- ausgebauten Dachgeschoss

Anbau:

- eingeschossig
- voll unterkellert
- Flachdach

Baujahr:

1956 – Wohnhaus
1981 – Anbau
(gemäß Bauakte)

Modernisierungen:

Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage und Erneuerungen im Rahmen der Instandhaltung wurden am Gebäudebestand keine wesentlichen Modernisierungen oder energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Außenansicht:

- Sockel: Ruhrsandstein
- Fassade: Kratzputz
- Anbau: Putz mit Anstrich

Energieeffizienz¹⁵:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Kellergeschoss:

5 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Keller, Heizung, Waschküche), Kellerflur

Erdgeschoss:

3 Räume (im Plan bezeichnet mit 2 Wohnräume, Essraum), Küche, Windfang, Diele, Garderobe, WC-Raum

Dachgeschoss:

4 Räume (Wohnraum, 2 Schlafräume, Küche), Oberdiele, Bad

¹⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Spitzboden:
teilausgebaut

anrechenbare Wohnfläche: rd. 207 m²

Anbau:
Kellergeschoss:

4 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit 2 Keller, Hobby, Verbindungskeller), Bad

Erdgeschoss:

3 Räume (im Plan bezeichnet mit Oma, Musik), Bad

anrechenbare Wohnfläche: Anbau - 85 m²

Die Wohnflächen wurden aus den Plänen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt und in für diese Wertermittlung auf volle Werte gerundet. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Keller: Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände:

- Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
- Anbau: Mauerwerk und Leichtbetonwände

Geschossdecken:

- Keller- und Erdgeschoss: Stahlbeton
- Dachgeschoss: Kahlbalkenlage
- Anbau: Stahlbeton

Treppen:

- Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und offenen Trittstufen (DG); Handlauf aus Metall und Treppengeländer aus Holz und Metall
- Anbau: Fertigteil-Wendeltreppe aus Metall

Dach:

Dachkonstruktion:

- Wohnhaus: Holzkonstruktion
- Anbau: Stahlbeton

Dachform:

- Satteldach, Walmdach (Vorbauten),
- Flachdach (rückwärtiger Vorbau)
- Anbau: Flachdach

Dacheindeckung:

- Dachschindeln aus Schiefer
- tlw. Unterseiten mit Holzbekleidung tlw. Dämmwollplatten mit Folienbeschichtung
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
- Anbau: Bitumenbahnen

Besondere Bauteile:

- 2 Walmdachgauben
- Eingangstreppe massiv mit 3 Stufen
- Kelleraußentreppe massiv mit Treppengeländer aus Metall

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Ausstattung mit mehreren Steckdosen, Lichtauslass je Raum), Klingelanlage
Heizung/Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none">• Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung• Wandheizkörper, Radiatoren
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung von der nachfolgenden Beschreibung abweichen kann.

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Parkett, Teppich)• Bäder, WC-Räume, Sanitärräume: Fliesen
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Kellergeschoss: tlw. Sichtputz• Glatt- und Strukturputz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich und Holzvertäfelung• Bäder und Küche: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest
Deckenbekleidungen:	Glattputz mit Anstrich, Tapete mit Anstrich, Holzvertäfelung, tlw. Styroporplatten (im Kellergeschoss)

Fenster:

- Holzrahmen- und Sprossenfenster, tlw. mit Anstrich überwiegend mit Einfachverglasung
- Glasbausteine
- Rollläden aus Holz und Kunststoff
- Ziergitter aus Metall an Fenstern im EG
- vereinzelt Fensterläden aus Holz (Frontansicht DG)
- Dachflächenfenster aus Holz mit einfacher Verglasung
- Anbau: Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung und Lichtkuppel im EG

Türen:

Hauseingangsbereich:

- Hauseingangstür aus Holz mit Anstrich (vorne)
- Anbau: Hauseingangstür aus Holz mit Anstrich und Lichtausschnitt

Innentüren:

- glatte, abgesperrte Holztüren (weiß und Naturholzfurnier), tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. Metalltüren in Stahlzargen (im Kellergeschoss)
- Holzzargen
- einfache Drücker und Beschläge

Kücheneinrichtungen:

nicht in Wertermittlung enthalten

sanitäre Installation:

- Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz
- Kellergeschoss: Duschbad mit weißen und farbigen Sanitäröbekten (Duschwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten aus Kunststoff) ohne Fensterbelüftung und -belichtung;
- KG (Anbau): Wannenbad mit blauen Sanitäröbekten (Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten); Fensterbelüftung und -belichtung
- Erdgeschoss: WC-Raum mit farbigen Sanitäröbekten (Handwaschbecken, Stand-WC mit Unterwandspülkasten), Armaturen aus Chrom, Fensterbelüftung und -belichtung
- EG (Anbau): Wannenbad mit braunen Sanitäröbekten (Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Spülkasten); Fensterbelüftung und -belichtung
- Dachgeschoss: graue Sanitäröbekte (Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterwandspülkasten), Armaturen aus Chrom, Fensterbelichtung und -belüftung

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/
Grundrissbesonderheiten:

individuelle Raumaufteilung mit eingeschränkt zeitgemäßen Grundrissen

Beeinträchtigungen, Schäden,
Unterhaltungsbesonderheiten¹⁶:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Beeinträchtigungen augenscheinlich erkennbar:

- an der Fassade: Rissbildungen, abblätternder und verbrauchter Anstrich sowie Putzabplatzungen (Vorder- und Giebelansicht Wohnhaus und Anbau)
- aufsteigende Feuchtigkeit im bodennahen Bereich an der rückwärtigen Fassade des Anbaus
- nicht zeitgemäße Holzfenster mit Einfachverglasung und verbrauchtem Anstrich, tlw. Fäulnisschäden
- Außenfensterbänke und Rollläden aus Holz mit verbrauchtem Anstrich und Farbabplatzungen
- Fenstergitter und das Treppengeländer der Kellertreppe mit Korrosionsschäden

Gebäude (innen):

- Durchfeuchtung der Kelleraußenwände mit Abplatzungen am Putz und Anstrich, Ausblühungen, Schimmelflecken) überwiegend im Anbau
- diverse Feuchtigkeitsschäden am Kellerboden, Bodenbelägen und an den Innentüren (überwiegend Anbau)
- Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich (Wohnraum im EG)
- schadhafter Parkettbelag (fehlende, abgelöste Stäbchen) und fehlende Drückervorrichtung am Seiteneingang (Anbau)
- diverse Feuchtigkeitsschäden und Durchfeuchtungen an den Dachuntersichten und im DG und an den Fensteröffnungen Spitzboden

Zustand des Gebäudes:

Das Wohngebäude mit Anbau befindet sich aufgrund diverser Feuchtigkeitsschäden insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf in nahezu allen Gewerken. Energetische Sanierungsmaß-

¹⁶ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel und Schäden hinter den tlw. schadhafte Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit der offenliegenden und verdeckten Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

nahmen wurden am Gebäudebestand nicht vorgenommen. Aufgrund der überwiegend baujahresentsprechenden Ausstattung besteht umfassender Modernisierungsbedarf am gesamten Gebäudebestand. Die nicht geräumte Immobilie macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck.

4.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung und Einfahrt mit Betonverbundsteinpflaster
- Gartenanlage mit Rasen, Strauch- und Staudengewächse, Baumbestand
- Gartentore aus Metall
- Einfriedung aus Mauer, Randbepflanzung, Baumbestand

4.4 Beurteilung des Gesamtobjekts

Die baulichen Anlagen machen in den besichtigten Bereichen einen vernachlässigten Eindruck. Für eine dauerhafte Nutzung sind am Gebäudebestand durchgreifende Instandsetzungs- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Am örtlichen Grundstücksmarkt wurde auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang an Kauffällen und im Geldumsatz registriert¹⁷.

¹⁷ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Kreises - Quartalsanalyse bis zum 30.09.2023

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das Wohnhausgrundstück Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m²)
Niedersprockhövel	59	6	Niedersprockhövel	23	513	1.495

zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor¹⁸:

¹⁸ § 7 ImmoWertV 21

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine mit Schäden und Sanierungsstau behaftete Immobilie. Bei derartigen Objekten wird zunächst ein vorläufiger Wert im fiktiven Zustand ermittelt, wie er sich nach Beseitigung der Schäden oder des Instandhaltungsstaus ergeben würde. Die geschätzten Aufwendungen der Schadensbeseitigung, Sanierung und Modernisierung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksbesonderheiten bezogen auf die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die nachfolgende Wertermittlung stellt zunächst auf einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand der Immobilie ab. Im vorliegenden Fall werden die zeitnah durchzuführenden Investitionen, die ein potenzieller Erwerber vornehmen würde, als bereits durchgeführt unterstellt und bei den Wertansätzen (hier: Verlängerung der Restnutzungsdauer, Ansatz der Normalherstellungskosten, Erhöhung des Gebäudestandards) werterhöhend berücksichtigt. Der Aufwand für die Beseitigung von Zustandsbesonderheiten wie Instandhaltungsstau und Modernisierungserfordernisse wird marktangepasst im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁹.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **290 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	702003
Bodenrichtwert:	290 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	20.09.2023
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	1.495 m ²

¹⁹ § 14 (2) ImmoWertV 21

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabenfreier Bodenrichtwert		=	290,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	× 1,00	
Erschließungslage	einseitig straßenseitig	Ecklage	× 0,95	20
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	W	W	× 1,00	
Geschosszahl	1-2	1	× 1,00	
Fläche	700 m ²	1.495	× 0,94	21
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert		=	258,97 €/m² rd. 259,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	259,00 €/m²
Fläche	×	1.495 m ²
Bodenwert	=	387.205,00 € rd. 387.200,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 insgesamt **rd. 387.200 €**.

²⁰ Abweichung vom Richtwertgrundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone mit erhöhten Verkehrsimmissionen in Ecklage von zwei Straßen

²¹ Abschlag wegen abweichender Grundstücksgröße vom Bodenrichtwertgrundstück (s. örtliche Fachinformationen zur Anpassung von Bodenrichtwerten bei abweichenden Grundstücksmerkmalen und Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) <ul style="list-style-type: none"> Gebäudetyp: EFH freistehend, KG, EG, DG ausgebaut; Anbau: KG, EG, Flachdach Gebäudestandard: 3, 5 (nach fiktiv unterstellter Modernisierung) 	=	1.001,00 €/m ² BGF	898,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> Brutto-Grundfläche (BGF) 	x	490,00 m ²	226,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	500.490,00 €	202.948,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	890.371,71 €	361.044,49 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	890.371,71 €	361.044,49 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> Modell Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentual Faktor 	x	linear 80 Jahre 57 Jahre 28,75 % 0,7125	linear 80 Jahre 61 Jahre 23,75 % 0,7625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	634.389,84 €	275.296,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		909.686,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.290,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	936.976,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	387.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.324.176,85 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge²²	+	-105.934,15 €

²² Nach § 7 (1) ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren an den Markt anzupassen. Seit Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind Marktveränderungen (durch steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Baupreise, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Häusern), eingetreten, die bisher bei der Datenableitung keine Berücksichtigung gefunden haben. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Daten nach § 7 Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktanpassenden vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 (2) ImmoWertV). Zur Marktanpassung wird auf den Hauspreisindex EPX hedonic Bezug genommen. DER EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform und wurde gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt. Auf der Grundlage von statistischen Verfahren (he-

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	953.407,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	380.000,00 €
Sachwert	=	573.407,33 €
	rd.	573.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV 21 (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**²³
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21). Die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Maßnahmen in pauschaler Schätzung in Ansatz gebracht (vgl. Anlage 4).

donische Regressionsanalyse) werden die Preiseffekte für Immobilien (Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen) monatlich ermittelt und im Hauspreisindex dargestellt und veröffentlicht. Seit dem Erhebungszeitraum, der für die Wertermittlung gewonnenen Daten aus dem Jahr 2022, weist der Hauspreisindex für Bestandshäuser Preisveränderungen zwischen – 3 bis -11 % auf. Diese Preisveränderungen werden durch den veröffentlichten Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes bestätigt. Hiernach lagen die Veränderungsraten zum Vorjahresquartal im 2. Quartal 2023 bei -9,9 % bzw. -10,7 % (Stand: 22.09.2023). Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs des Bewertungsobjekts ein Abschlag von -10 % auf den vorläufig angepassten Sachwert berücksichtigt.

²³ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV 21

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten an baulichen und sonstigen Anlagen, Räumung (s. 4.2.5.1)	-50.000,00 €
unterstellte Modernisierungen (vgl. Anlage 4)	-328.000,00 €
Abschlag für Überbau (Regelungsbedarf, ggf. Neuvermessung)	-2.000,00 €
Summe	-380.000,00 €

5.7 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das Wohnhausgrundstück Bochumer Straße 45, 45549 Sprockhövel, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m²)
Niedersprockhövel	59	6	Niedersprockhövel	23	513	1.495

wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 mit rd.

573.000 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



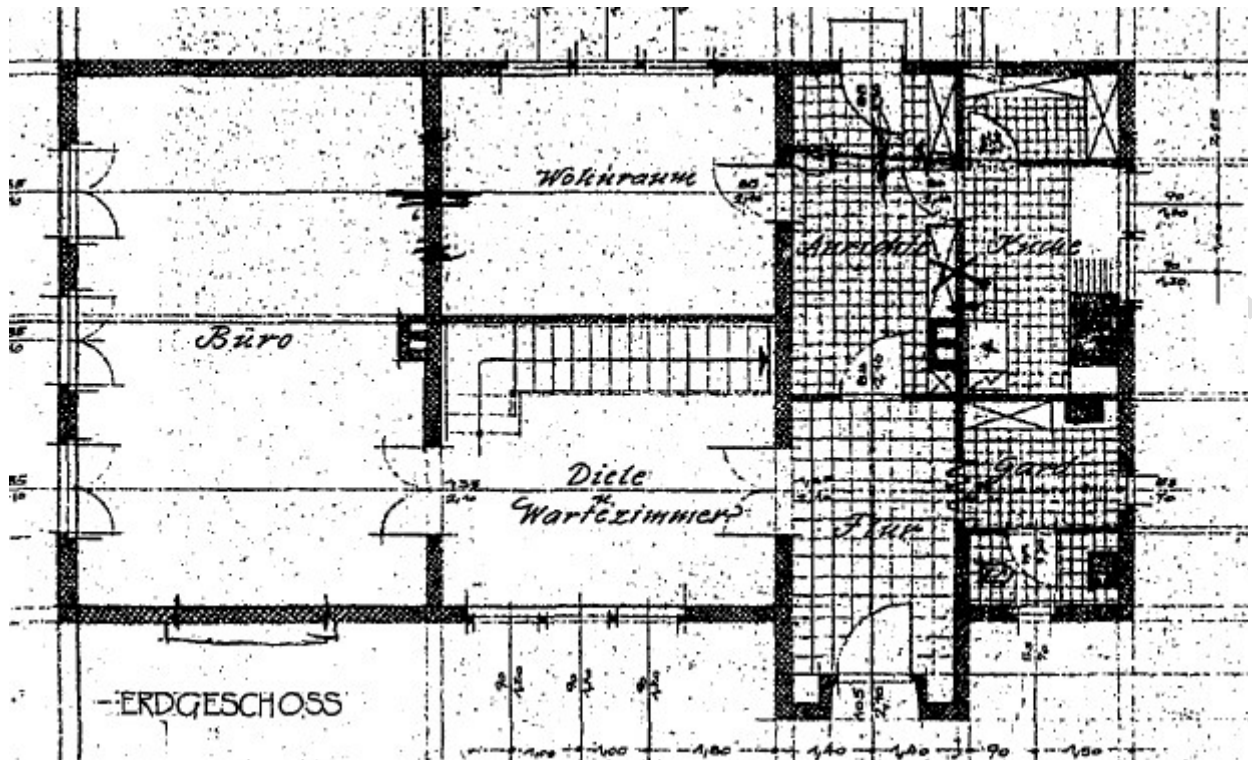
Foto Nr. 3 – Giebelansicht



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

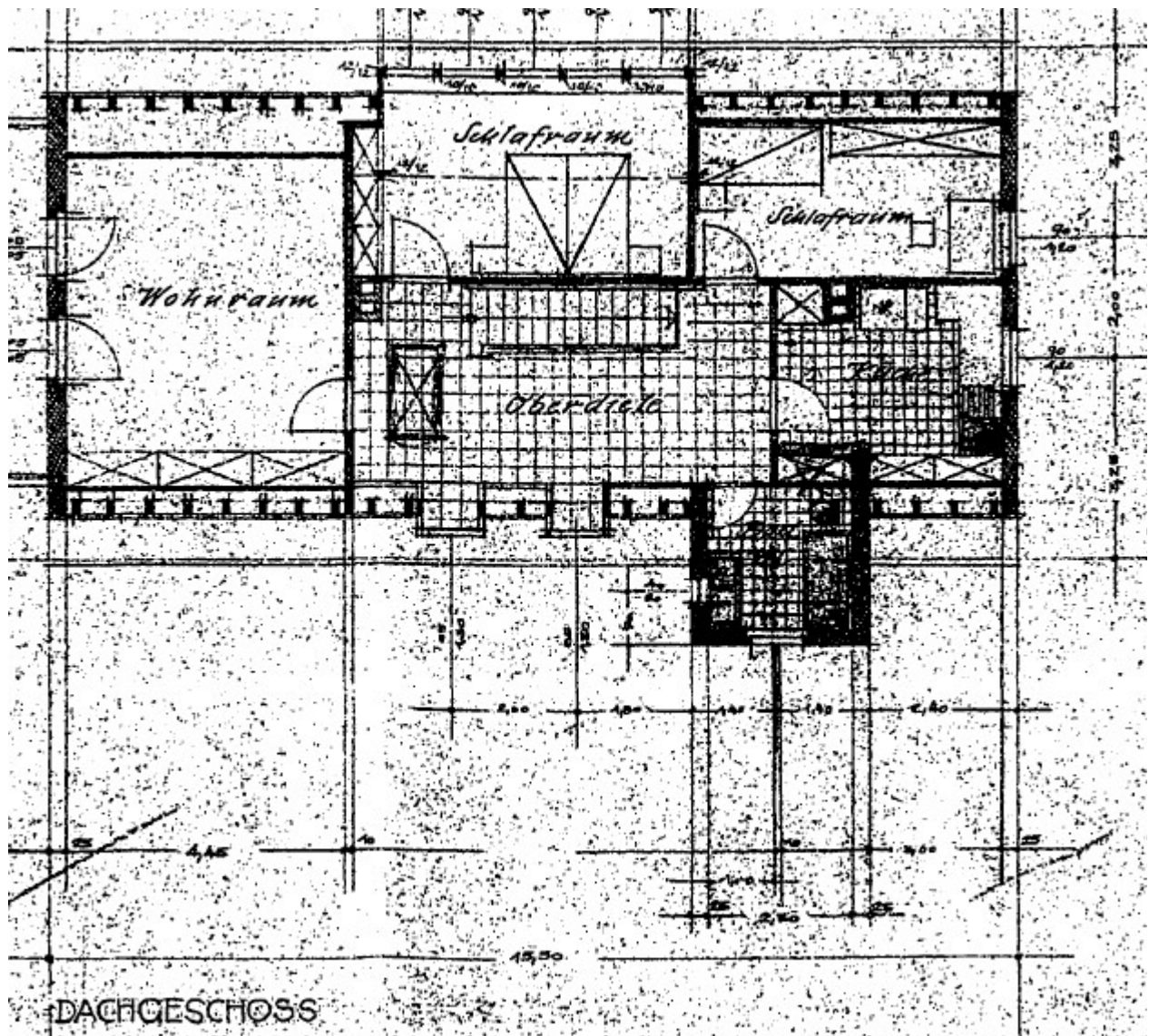


Grundriss Erdgeschoss



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss

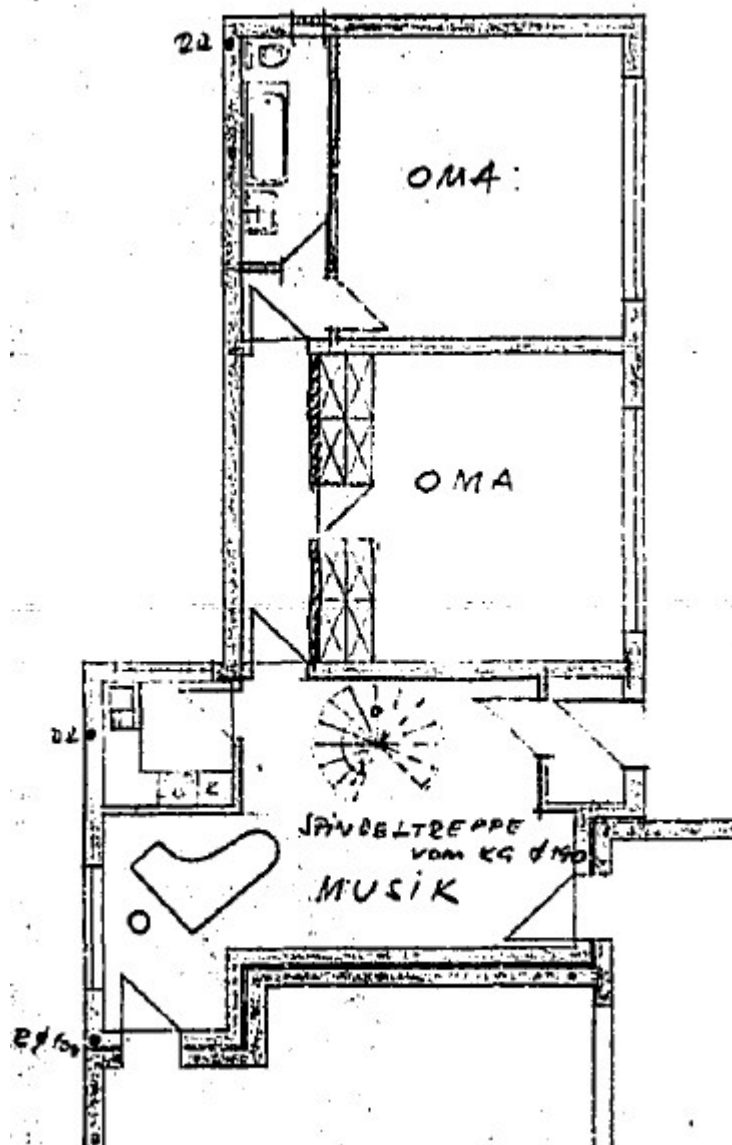


Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten

Grundriss Kellergeschoss (Anbau)



34



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.