

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 29.06.2026

Az.: 12 K 1/26

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
des mit einem umgenutzten Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
Wittener Straße 40a, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sprockhövel</i>	<i>3031</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Haßlinghausen</i>	<i>2</i>	<i>2963</i>

und den begünstigenden Rechten bestehend in

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf die Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 29.05.2026 ermittelt mit rd.

340.000 €

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	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
4.2	Einfamilienwohnhaus	18
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	20
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Außenanlagen	22
4.4	Beurteilung des Gesamtobjekts	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	26
5.5	Sachwertermittlung	27
5.5.1	Sachwertberechnung	27
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
5.6	Ertragswertermittlung	29
5.6.1	Ertragswertberechnung	29
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31

5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	31
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
5.8	Verkehrswert.....	33

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	Umgenutztes Wohnhausgrundstück Wittener Straße 40a, 45549 Sprockhövel
Wertermittlungstichtag	29.05.2026
Ortstermin	29.05.2026
Grundbuch	Haßlinghausen, Blatt 3031, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Haßlinghausen, Flur 2, Flurstück 2963
Grundstücksgröße	766 m ²
Gebäudeart	nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus
Baujahr	1961/2019 (Umnutzung in Wohn- und Gewerbeeinheit)
ermittelte Wohn- und Nutzfläche	rd. 110 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 329 m ²
Restnutzungsdauer	20 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 211.400 €
ermittelter Sachwert	rd. 360.000 €
ermittelter Ertragswert	rd. 320.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 340.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 3.091 € /m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das umgenutzte Wohnhausgrundstück
Wittener Straße 40a, 45549 Sprockhövel

wurde zum Stichtag 29.05.2026
ermittelt mit

340.000 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus mit Umnutzung zu einer tierphysiotherapeutischen Praxis
Objektadresse:	Wittener Straße 40a, 45549 Sprockhövel
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Haßlinghausen • Blatt 3031 • Gemarkung Haßlinghausen • Flur 2 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 2963 • Gebäude- und Freifläche Wittener Straße 40a • Grundstücksgröße: 766 m²
Herrschervermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:	• 2/zu 1 – Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2 • 3/zu 1 – Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3 Inhalt der Eintragungsbewilligung zu Grunddienstbarkeiten/Wegerecht (Eintragungsbewilligung vom 25.05.2000, UR.-Nr. 233/2000): <i>„Nach Vermessung und katasterlicher Fortführung sollen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des mit diesem Kaufvertrag verkauften Teilgrundstücks folgende Rechte zu Lasten der im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden Restflurstücke, insbesondere auch zu Lasten der Flurstücke 930 und 931 verzeichnet werden:</i> 1. <i>Der jeweilige Eigentümer des mit diesem Vertrag gekauften Flurstücks ist berechtigt, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung sowie zur Nutzung dieses Flurstücks in der Grundstücksfläche zu verlegen, zu unterhalten und dauernd dort zu belassen, die in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan gelb schraffiert dargestellt ist und mit dem Wort Leitungsrecht gekennzeichnet ist.</i>

2. Der Verkäufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des mit diesem Vertrag gekauften Flurstücks das Recht ein, einen ca. 3 m breiten Grundstücksstreifen, dessen genauer Verlauf sich aus der dieser Urkunde beigefügten Lageplanskizze ergibt, in welcher die Wegefläche gelb gekennzeichnet und mit Wegerecht bezeichnet ist, zum Verkehr jeder Art zum Zwecke des Erreichens sowie Verlassens des mit diesem Vertrag gekauften Flurstücks zu nutzen. Die Kosten der Unterhaltung der Wegefläche trägt im Bereich der bereits vorhandenen Pflasterung der Verkäufer, im Bereich der neu anzulegenden Wegefläche zwischen dem Bereich der vorhandenen Pflasterung und der Grundstücksgrenze zu dem mit diesem Vertrag erworbenen Flurstück der jeweilige Eigentümer des mit diesem Vertrag erworbenen Flurstücks.



2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Hattingen
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen

Auftrag vom 19.02.2026
(Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹

Wertermittlungstichtag: 29.05.2026

Qualitätstichtag²: gleich dem Wertermittlungstichtag

Datum der Ortsbesichtigung: 29.05.2026

Teilnehmer am Ortstermin: die Antragsgegnerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

Umfang der Besichtigung: Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren das Gebäude sowie die Außenanlagen zugänglich.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2026 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 16.03.2026
- Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 13.03.2026
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel vom 16.03.2026
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Sprockhövel vom

¹ § i. S.d. § 180 ZVG

² Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

20.03.2026

- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 16.03.2026
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 23.04.2026
- bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Sprockhövel
- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

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 (fiktiv 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 22.05.2026 über den Ortstermin am 29.05.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war die Antragsgegnerin anwesend. Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin bewohnt. Eine Innenbesichtigung wurde zum angekündigten Besichtigungstermin ermöglicht.

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.

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. 25.031 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 6 Stadtteile
- Ortsteil: Haßlinghausen (rd. 8.747 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 geprägten Stadt Sprockhövel im Zuge des Strukturwandels überwiegend Klein- und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Textilherstellung entstanden.

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 Schrumpfungsprozess weiter fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Die zunehmende Alterung und Singularisierung führt zu einer stagnierenden und rückläufigen Zahl der Haushalte. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen und Änderungen

³ www.sprockhoevel.de, Stand: Oktober 2024

⁴ vgl. offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel

⁵ vgl. IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

auf das Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt mit sich bringen.

angrenzende Städte:

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

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Wuppertal....ca. 16 km
Bochum.....ca. 24 km
Hagen.....ca. 16 km
Hattingen.....ca. 13 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 40 km
Düsseldorf.....ca. 54 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 234

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel in ca. 3 km Entfernung

Bahnhof:

Bahnhof Gevelsberg, ca. 6 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der Wittener Straße im Ortsteil Haßlinghausen, ca. 7 km süd-östlich von Niedersprockhövel entfernt. Das zu bewertende Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück, dass über eine private Wegefläche des Vordergrundstücks Wittener Straße 40 erschlossen wird. Die Wittener Straße bildet die zentrale Verkehrsachse im Ortsteil Haßlinghausen. In der näheren Umgebung befindet sich eine nahversorgungsstarke Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, der Stadtverwaltung und dem Rathaus von Sprockhövel sowie Arztpraxen, Kindergärten und Schulen. Ein Supermarkt-Discounter befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind unmittelbar im Bereich der Wittener Straße vorhanden.

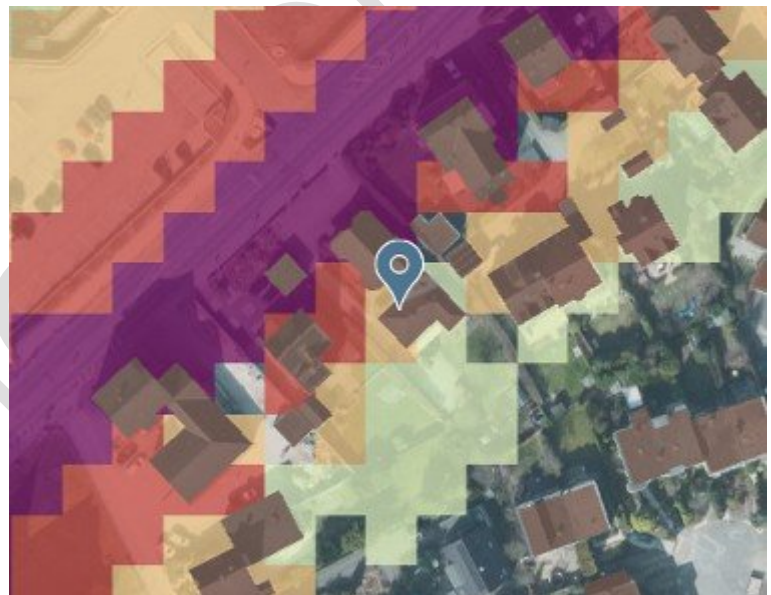
Die Wohnlage wird als mittel eingestuft.⁶

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

- Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise mit begrünten Umgebungsflächen
- Netto-Markendiscouter
- REWE- und Aldi Nord Einkaufsmärkte
- Aral-Tankstelle mit REWE To Go Shop
- Rathaus und Stadtverwaltung der Stadt Sprockhövel
- Busbahnhof in Haßlinghausen
- Wilhelm-Kraft Gesamtschule

Beeinträchtigungen:

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr ab 60 bis 64 $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen⁷.



Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

südöstlich

⁶ In Anlehnung an die Lageeinstufung unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenrichtwertniveaus im Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

⁷ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 2963 – Gebäude- und Freifläche

- Breite: ca. 21 m
- mittlere Tiefe: ca. 40 m
- Grundstücksgröße: 766 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Landstraße 924

Straßenausbau:

- zweispurig, voll ausgebaute Fahrbahn
- Fahrbahn mit Bitumenbelag
- beidseitige Gehwege mit Bitumen oder Betonsteinpflaster befestigt
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

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 26.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haßlinghausen, Blatt 3031 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

	lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 30.01.2026
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 Sprockhövel 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:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert. 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. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Mietvertragliche
Vereinbarungen:

Das Bewertungsobjekt wird von der Miteigentüme-
rin eigengenutzt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauen
und Wohnen sind im Baulastenverzeichnis der Stadt
Hattingen folgende Eintragungen vorhanden:

Baulast Nr. 1659 – Vereinigungsbaulast betreffend die
grundstücke Gemarkung Haßlinghausen Flur 2 Flur-
stücke 2961, 2962, 2963 – öffentlich-rechtliche Ver-
pflichtung mit folgendem Inhalt:

*„Die Baulastgrundstücke bilden im baurechtlichen
Sinn eine Einheit, so daß alle baulichen Anlagen und
Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche
Baurecht so einhalten, als ob die Baulastgrundstücke
ein einziges Baugrundstück bildeten.“*

Die eingetragenen Baulasten waren Voraussetzung
für die Realisierung des Bauvorhabens. Die damit
verbundene Werterhöhung ist bereits in der Zu-
standseinstufung als baureifes Land enthalten.

Die tatsächliche Nutzung der begünstigten Baulast-
flächen ist durch die begünstigenden Rechte (We-
gerecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an
den Flurstücken 2961 und 2962) dinglich gesichert.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütz-
tes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Hattingen
eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennut-
zungsplan der Stadt Sprockhövel als Wohnbaufläche
(W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht
der Bebauungsplan Nr. 72 – Dellwig – mit Rechtskraft
vom 10.01.2006 und folgenden Festsetzungen: WA,
eingeschränkt II, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Ge-
schossflächenzahl (GFZ) 0,8 nur einzel- und Doppel-

häuser zulässig, offene Bauweise, SD 38 – 45° Baugrenze. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde auf der Grundlage der Baugenehmigung von 1956 ein freistehendes Wohnhaus errichtet, welches 2018 zu einer tierphysiotherapeutischen Praxis und einer Wohneinheit umgenutzt wurde. Anfang der 90iger Jahre wurde an das vorhandene Einfamilienwohnhaus ein vorgelagerter Anbau zur Nutzung einer Tierarztpraxis errichtet. Nach der Grundstücksteilung im Jahr 2000 wurde das Bewertungsgrundstück als Flurstück 2963 katasterlich fortgeschrieben. Die beiden Flurstücke 2961 und 2962 (Wittener Straße 40) mit dem vorgelagerten Anbau sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Für die Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks bestehen zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks begünstigende Rechte (Ver- und Entsorgungsleitungs- und Wegerecht) an den Flurstücken 2961 und 2962 des vorderen Grundstücks.

Die nachfolgenden Sachverhalte, die nach Einsichtnahme aus der städtischen Bauakte aufgeführt werden, beziehen sich lediglich auf das Bewertungsgrundstück (Wittener Straße 40a):

- 29.06.1956 – Bauschein zur Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses
- 08.02.1961 – Gebrauchsabnahmeschein zur Errichtung des eingeschossigen Wohnhauses
- 19.11.2018 – Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnfläche in Nutzfläche für eine Tierphysiotherapiepraxis und Neuerrichtung von 3 PKW-Stellplätzen; künftig eine Wohneinheit und eine gewerbliche Nutzungseinheit
- 07.06.2019 – Schlussabnahmeschein zur Nutzungsänderung von Wohnfläche in Nutzfläche für eine Tierphysiotherapiepraxis, künftig eine Wohneinheit und eine gewerbliche Nutzungseinheit

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)

beitragsrechtlicher Zustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Sprockhövel werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben⁸.

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 und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus mit tlw. gewerblich genutzten Praxisräumen bebaut. Das Grundstück wird über eine benachbarte, private Wegefläche (Flurstücke 2961, 2962) von der Wittener Straße ausgehend erschlossen. Für das Bewertungsgrundstück bestehen begünstigende Rechte (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht und Wegerecht) an diesen Flächen. Vorgarten und Hausgarten sind vorwiegend eingegrünt und durch Zäune, Mauern, Hecken und Aufwuchs eingefriedet. Das Wohnhaus wird von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken und zum Betrieb einer tierphysiologischen Praxis genutzt.

⁸ In NRW fallen mit Verabschiedung des KAG-Änderungsgesetze seit 01.01.2024 keine Straßenausbaubeiträge mehr an.

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 gesundheits-schädigende 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 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	umgenutztes Einfamilienwohnhaus mit Praxisraum: • einseitig angebaut • eingeschossig • Überwiegend unterkellert • nicht ausbaufähiges Dachgeschoss
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte)
Erneuerungen/ Nutzungsänderungen:	2019 (Schlussabnahme) – Umbau und Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken (tierphysiotherapeutische Praxis)
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ⁹ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Kellerflur

Erdgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Diele	13,21
Büro	16,78
WC-Raum	1,61
Küche	11,93
Wohnzimmer	29,65
Flur	4,08
Schlafzimmer	18,90
Bad/WC	7,76
Terrasse ¹⁰	5,63
Summe Wohn-/Nutzfläche EG	109,56 (rd. 110 m²)

Wohnfläche:

Die anrechenbare Wohn-/Nutzfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 110 m² ermit-

⁹ 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.

¹⁰ anteilige Anrechnung Terrasse mit 25 % der Grundfläche

telt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	8,25	8,12	a	66,99
-	2,23	4,39	a	-9,77
-	0,59	3,50	a	-2,07
EG	8,25	12,50	a	103,13
+	3,03	4,63	a	14,03
+	4,92	4,01	a	19,71
DG	8,25	7,87	a	64,93
+	11,28	4,63	a	52,23
+	4,92	4,01	a	19,71
Summe der Brutto-Grundfläche				328,88 rd. 329,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird.

Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne mit rd. 329 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)

Geschossdecken:

- Stahlbeton
- oberste Geschossdecke mit Dämmung

Treppen:

Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Anstrich; Handlauf aus Holz mit Anstrich

Hauseingangsbereich:

- Hauseingangstür aus Holz mit feststehenden Seitenteilen mit Lichtauslass und Ziergitter aus Metall

- rückwärtige Außentür aus Holz mit Anstrich
 - Eingangsstufen massiv
- Dach:
- Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion
- Dachform:
Walmdach
- Dacheindeckung:
- Dachziegel
 - Dachuntersichten: Unterspannbahn
 - Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
- nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:
- Kellerlichtschächte mit Stahlgitter
 - Kaminofen
 - Eingangstreppe mit 2 Stufen (vorne und hinten)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:
- wohnungstypische Ausstattung
 - Telefonanschluss
 - SAT-Anlage
- Heizung/Warmwasser:
- Gastherme von Vaillant mit Warmwasseraufbereitung
 - Wandheizkörper (Flächen- und Rippenheizkörper)
 - Kaminofen im Wohnraum
- Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

- Bodenbeläge:
- Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Vinyl, Holzdielen etc.)
 - Sanitärräume: Fliesenbelag
 - Keller: Fliesenbelag
- Wandbekleidungen:
- Putz mit Tapete und/oder Anstrich
 - Sanitärräume: umlaufend halbhoch gefliest

Deckenbekleidungen und Dachuntersichten:	• Putz mit Tapete und/oder Anstrich • Keller: Sichtbeton mit Anstrich
Fenster/-türen:	• Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (1997) und Dreh-/Kippbeschlägen • Rollläden und tlw. Blendläden aus Holz • Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Dachluken aus Metall mit Einfachverglasung
Türen:	• glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen (tlw. weiß, glatt beschichtet); Holzzargen • Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard
sanitäre Installation:	• Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten (Wand-WC mit Unterwandspülkasten, Waschbecken) in durchschnittlichem Standard; Fensterbelichtung/-belüftung • Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken, Einbaudusche, Einbauwanne) in durchschnittlichem Standard; Fensterbelüftung/-belichtung • Wasserzapfstelle im Kellergeschoss
Kücheneinrichtungen:	nicht in Wertermittlung enthalten

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen von Diele und Flur aus (gemäß Plan)
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹¹ :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden abgesehen von augenscheinlich folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt: • verbrauchter, erneuerungsbedürftiger Schutzanstrich an äußeren Holzteilen (Fenster, Rollläden, Blendläden, Hauseingangstür einschl. Seitenteile) • Kellertreppe: verbrauchter Anstrich • Dachraum: Rissbildungen im Kamin

¹¹ 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 Schäden aufgrund von schadhaften Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind ohne Bauteilöffnungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit offenliegende und verdeckte Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

Kleinere Rückstände und Schäden sind im Wertansatz der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Zustand des Gebäudes:

Die Gebäudeanlage wirkt abgesehen von den alters- und gebrauchsmäßigen Abnutzungen und kleineren Unterhaltungsbesonderheiten insgesamt gepflegt und normal instandgehalten.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Terrassenbefestigung mit Betonsteinplatten
- Zufahrts- und Stellplatzfläche unbefestigt mit Schotter
- kleine Vorgartenfläche mit Aufwuchs und Beeten
- Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung aus Metallgitterzäunen, Hecken und Aufwuchs
- Sonstiges: Strom- und Wasseranschluss
- Holzschuppen, Leichtbau-Gewächshaus mit Metallgerüst und Lichtstegplatten

Anmerkung: Es besteht ein begünstigendes Wegerecht an der mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Erschließungsfläche des vorderen Grundstücks. Die private Zuwegung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist mit Schotter, einem Randstreifen aus Rasen und einem Fußweg mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

4.4 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Wohngebäude auf dem Bewertungsgrundstück wurde für eine gemischte Nutzung zum Wohnen und Arbeiten umgenutzt. Üblicherweise werden Einfamilienwohnhäuser zu Wohnzwecken erworben. Im Falle einer wirtschaftlichen Folgennutzung zum Wohnen sind die baurechtlichen Erfordernisse für die erneute Zweckänderung zu Wohnzwecken mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Für Einfamilienwohnhäuser mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt.

Auf dem Immobilienmarkt des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2025 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg an Kauffällen registriert¹². Die Kaufpreise für EFH/ZFH lagen im Jahr 2025 auf einem ähnlichen Niveau wie 2024.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises

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 fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem umgenutzten Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Haßlinghausen</i>	<i>3031</i>	<i>1</i>	<i>Haßlinghausen</i>	<i>2</i>	<i>2963</i>	<i>766 m²</i>

und die begünstigenden Rechte, eingetragen als Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf die Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3

zum Wertermittlungstichtag 29.05.2026 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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 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 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).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹³:

- 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), 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) 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-

¹³ § 7 ImmoWertV

und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die Stadtgebiete im Ennepe-Ruhr-Kreis für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser für Innenbereichslagen Immobilienrichtwerte veröffentlicht. Da in der Lage des Bewertungsgrundstücks und der benachbarten Lage keine Immobilienrichtwerte für die entsprechende Objektart zur Verfügung stehen, wird als unterstützendes Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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.

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 ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

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).

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreis zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht hat:

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

Bodenrichtwertnummer: 707023
Bodenrichtwert: 300 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2026
Bodenrichtwertkennung: zonal
Entwicklungszustand: baureifes Land
Beitragszustand: beitragsfrei
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Fläche: 600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag: 29.05.2026
Entwicklungszustand: baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand: frei
Anzahl der Vollgeschosse: 1
Grundstücksfläche: 766 m²

5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	29.05.2026	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert			= 300,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	
Fläche	600 m ²	766 m ²	x 0,92	¹⁶
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			= 276,00 €/m ²	

¹⁶ siehe örtliche Fachinformationen zum Bodenrichtwert zur Umrechnung abweichender Grundstücksflächen (interpoliert)

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	276,00 €/m²
Fläche	×	766 m²
Bodenwert	=	211.416,00 € rd. 211.400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.05.2026 insgesamt **rd. 211.400 €**.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) Gebäudetyp: nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus Gebäudestandard: 2,7 (einfach bis mittel) Gebäudemix: KG, EG, DG (nicht ausgebaut); EG, DG (nicht ausgebaut)	=	614,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	329,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	202.006,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.679,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.679,60 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	97.669,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		97.669,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	109.669,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	211.400,00 €

vorläufiger Sachwert	=	321.069,90 €
Sachwertfaktor	×	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	359.598,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	359.598,29 €
	rd.	360.000,00 €

5.5.2 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) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (Bezugsmaßstab: 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 Wertermittlungstichtag)
- **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 Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV) – s. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – pauschale Berücksichtigung (Zeitwert), 4 % vom vorläufigen Wert der baulichen Anlagen
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁷
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):

¹⁷ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare		Nettokaltmiete jährlich (€)
	Nutzung			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	
Wohnhaus	Einfamilienhaus	ca. 110	3	7,50	825,00	9.900,00
	3 PKW-Stellplätze			30,00	90,00	1.080,00
Summe		ca. 110	1,00		915,00	10.980,00

Tatsächliche Mieterträge werden nicht erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.980,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.314,60 €
jährlicher Reinertrag	= 8.665,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % von 211.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.536,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.128,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,687
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 108.396,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 211.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 319.796,54 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 319.796,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 319.796,54 €
	rd. 320.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächenberechnung wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen, anhand der Wohn-/Nutzflächenberechnungen aus der städtischen Bauakte ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Einfamilienwohnhaus ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wird die marktüblich erzielbare Miete nach Angaben aus dem örtlichen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie einen pauschalen Zuschlag von 20 % für Einfamilienwohnhäuser zur Berücksichtigung des Vorteils Wohnens in einem Einfamilienwohnhaus herangezogen. Zum Wertermittlungstichtag liegt der Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Sprockhövel (gültig seit 01.01.2023 – 31.12.2025), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße vor. Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wird die marktübliche Miete als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch für das Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden.

BWK-Anteil Wohnhaus	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1 Wohneinheit = 367,00 3 Kfz-Stellplätze = 144,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	14,40 x 110 m² = 1.584,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 10.980,00 €	----	= 219,60
Summe			2.314,60 (rd. 21,08 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt und angesetzt.

Für freistehende Einfamilienwohnhäuser wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,7 – 1,8 % (Standabweichung 0,8 – 0,9) angegeben. Für Doppel- und Reihenhäuser

wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % (Standabweichung 1,0) angegeben. Unter Berücksichtigung der geringeren Restnutzungsdauer wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz mit 1,2 % bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall wurden an dem Bewertungsobjekt Modernisierungen in geringem Umfang vorgenommen, tlw. liegen die Erneuerungen länger als 15 Jahre zurück. Der Modernisierungsgrad entspricht einer laufenden Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **360.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **320.000 €**
ermittelt.

5.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Derartige Objekte werden vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Ergänzend wurde das Ertragswertverfahren herangezogen.

Für beide Wertermittlungsverfahren wurden entsprechende Daten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Gewichtung wird der Verkehrswert aus den Verfahrensergebnissen mit **rd. 340.000 €** ermittelt.

5.8 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Wittener Straße 40a, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haßlinghausen	3031	1	Haßlinghausen	2	2963	766 m ²

und die begünstigenden Rechte, eingetragen als Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf die Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Haßlinghausen Blatt 2304 auf Nr. 5, 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 mit rd.

340.000 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz 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



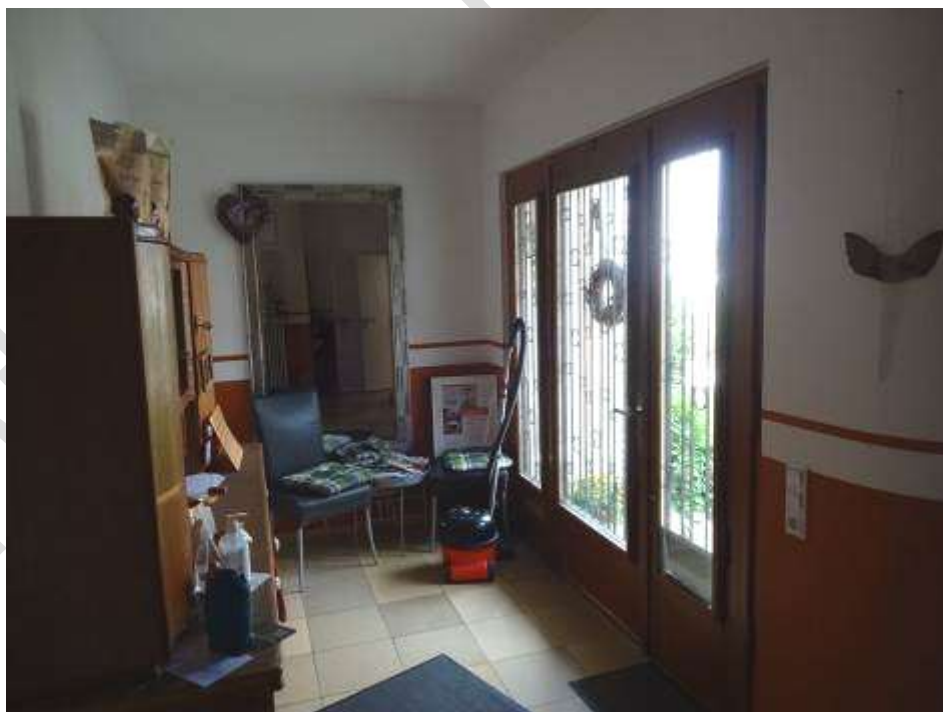
Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



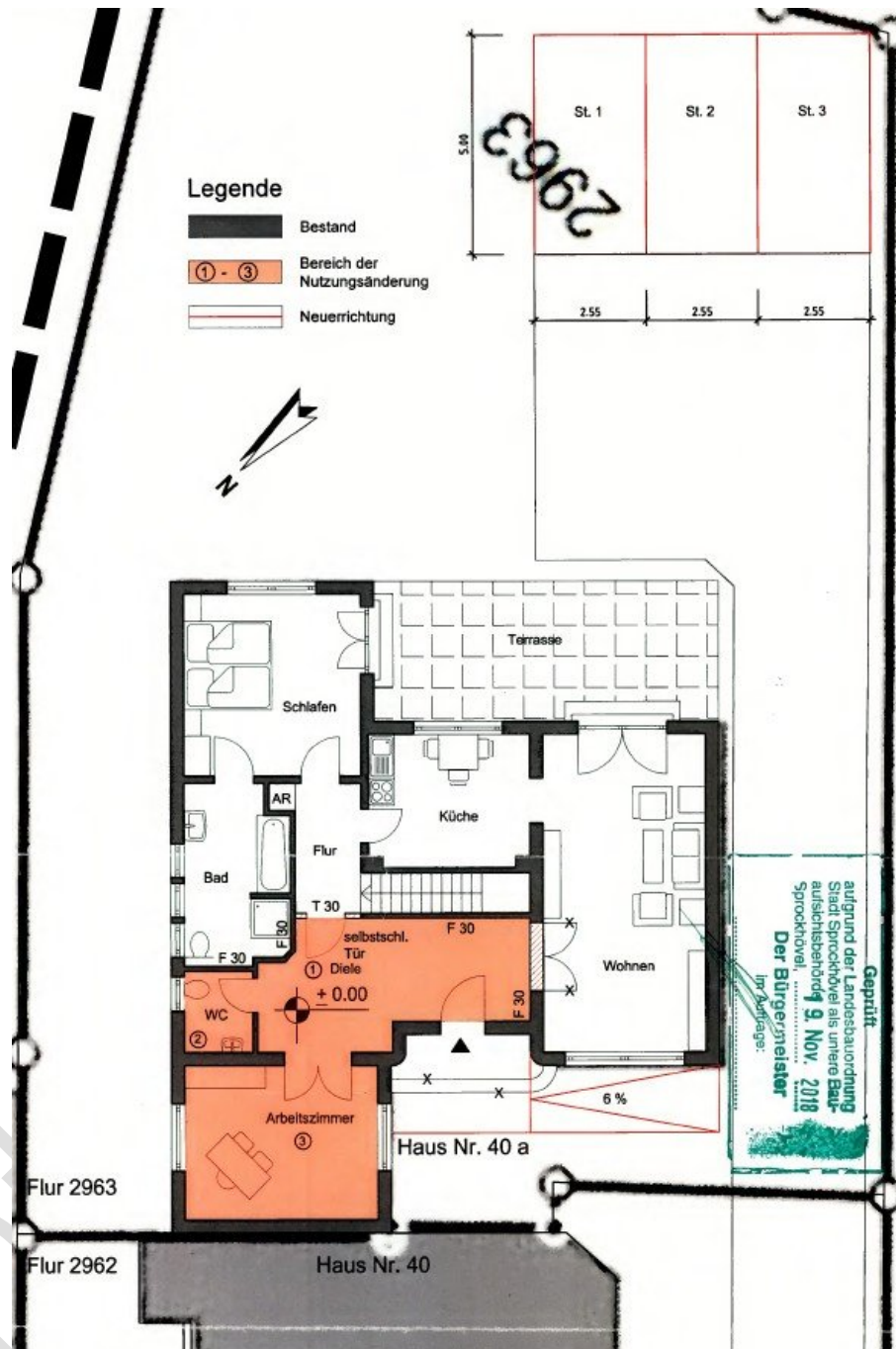
Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich



[illegible]

36

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.

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.