

GUTACHTEN

(Internetversion)

über den im Zwangsversteigerungsverfahren
fiktiv unbelasteten Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaute
Grundstück in 45549 Sprockhövel, Gedulderweg 167
belastet mit Leitungsrechten**



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.04.2026 ermittelt mit rd.

237.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. Anlagen.

Bei der Internetversion dieses Gutachtens handelt es sich um eine gekürzte Fassung. Namen wurden unkenntlich gemacht und es sind nicht alle Anlagen enthalten. Die Originalversion kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.4.2	Bauplanungsrecht	9
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.4	Wohnungsbindung:	10
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.5	Verkehrswert	28
4.6	Wertminderung durch Rechte	30
4.7	Ermittlung der Einzelverkehrswerte der Grundstücke	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
Objektadresse:	Gedulderweg 167 45549 Sprockhövel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedersprockhövel, Blatt 445, lfd. Nr. 10; Grundbuch von Niedersprockhövel, Blatt 445, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Niedersprockhövel, Flur 36, Flurstück 332, Fläche 553 m ² ; Gemarkung Niedersprockhövel, Flur 36, Flurstück 225, Fläche 17 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Abteilung 12 Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 19.02.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i.S.d. § 74a ZVG Hinweis: Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt im Unterschied zu der i. S. d. § 194 BauGB ohne Berücksichtigung der eingetragenen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs.
Wertermittlungstichtag:	28.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Immobilie konnte nur von außen besichtigt werden, weil der Eigentümer keinen Zutritt gewährt hat. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein. Zum Zeitpunkt der Besichtigung lagen keine besonderen Witterungsverhältnisse vor (Regen, Schnee etc.). Während der Außenbesichtigung wurden Fotos von der Immobilie angefertigt, wovon eine Auswahl in der Anlage beigelegt ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 16.05.2026
- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 vom 16.05.2026
- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 vom 16.05.2026
- digitale Bauakte (von der Stadt Sprockhövel zur Verfügung gestellt)
- Anliegerbescheinigung der Stadt Sprockhövel vom 09.03.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 09.03.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 25.03.2026
- Internetabfrage bei der Stadt Sprockhövel zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks vom 01.06.2026
- Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel zur Wohnungsbindung vom 25.03.2026
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 16.04.2026
- Bodenrichtwertauskunft aus BORIS.NRW vom 16.04.2026
- ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung (www.geoport.de) vom 25.05.2026

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Eigentümer wurde mit Einwurfeinschreiben vom 24.03.2026 über den Ortstermin am 07.04.2026 informiert.

Zum Ortstermin wurde der Eigentümer zwar auf dem Grundstück angetroffen; ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht gewährt.

Anschließend wurde der Eigentümer mit Einwurfeinschreiben über einen weiteren Ortstermin am 28.04.2026 informiert. Dieses Schreiben wurde mit dem Vermerk "Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln" an den Absender zurückgesandt.

Eine Innenbesichtigung konnte somit nicht durchgeführt werden.

Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt und konnten nicht festgestellt werden.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des äußeren Anscheins sowie verfügbarer Unterlagen. Nicht einsehbare Bauteile und Ausstattungen werden hinsichtlich Art und Zustand als durchschnittlich unterstellt, soweit keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) wurden auf dem Bewertungsgrundstück mehrere Kraftfahrzeuge (insgesamt ca. 11 PKW) festgestellt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild stehen diese im Zusammenhang mit einer (ehemaligen oder noch ausgeübten) gewerblichen Nutzung als Kraftfahrzeughandel. Hierfür liegt eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Garagen in eine gewerbliche Nutzung (PKW-Handel) vom 19.02.2007 vor.

Bei den vorgefundenen Kraftfahrzeugen handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um Handelsware, die dem Umschlag im Rahmen eines Fahrzeughandels dient. Eine dauerhafte betriebliche Zuordnung zum Grundstück im Sinne einer dienenden Funktion für die Hauptsache ist nicht erkennbar.

Gemäß § 97 BGB sind bewegliche Sachen nur dann Zubehör, wenn sie dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Diese Voraussetzungen sind für die vorgefundenen Kraftfahrzeuge nicht gegeben, da diese nicht Betriebsmittel, sondern Gegenstand des Handels selbst darstellen.

Die Fahrzeuge sind daher nicht als Zubehör im Sinne des § 97 BGB zu qualifizieren, sondern als bewegliche Sachen (Umlaufvermögen) anzusehen.

Eine Berücksichtigung dieser Gegenstände bei der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt folglich nicht.

Die vorstehende Einordnung stellt eine sachverständige Würdigung dar. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem zuständigen Vollstreckungsgericht vorbehalten.

Aufgrund der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung konnte die betriebliche Nutzung sowie die tatsächliche Zuordnung der Gegenstände zum Bewertungsstichtag nicht abschließend überprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige tatsächlich vorhandene Betriebseinrichtungen (z. B. Werkstattausrüstung), sofern vorhanden und dem Grundstück dauerhaft zugeordnet, grundsätzlich als Zubehör in Betracht kommen könnten. Eine Feststellung hierzu war nicht möglich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Die Mittelstadt Sprockhövel liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) und befindet sich ca. 11 km nördlich von Wuppertal bzw. rd. 19 km südöstlich von Essen. Sprockhövel trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 24.200 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Sprockhövel ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Arnsberg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Wupper südlich bzw. die Ruhr nördlich von Sprockhövel.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Sprockhövel insgesamt ca. 9.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.012 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 629 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Sprockhövel wird dabei neben dem Branchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich von der Metall- und Textilindustrie geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Ennepe-Ruhr-Kreis derzeit 7,3 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: April 2026). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,2 Punkten für den Ennepe-Ruhr-Kreis, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Sprockhövel als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Ennepe-Ruhr-Kreis den 262. Rang von insgesamt 400 Rängen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Sprockhövel ist über die Bundesstraße B234 sowie über die Autobahn A43 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,1 km östlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Sprockhövel'. Sprockhövel verfügt über keinen stadteigenen, regulär nutzbaren Personenbahnhof. Bushaltestellen sind zwar innerhalb des Gemeindegebiets vorhanden, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereits über die ca. 50 m (Straßendistanz) entfernte und in Hattingen gelegene Bushaltestelle 'Hackstückstraße' sowie die sich ebenfalls dort befindende und rd. 5,6 km (Straßendistanz) entfernte S- und Straßenbahnstation 'Hattingen (Ruhr) Mitte' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Witten Hbf' bzw. rd. 34 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

demografische Struktur:

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Sprockhövel bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 8,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2024 prognostiziert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,9 km westlich des Stadtzentrums von Sprockhövel. Als Mittelzentrum profitiert Sprockhövel von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Sprockhövel über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Wupper', 'Ruhr') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Beeinträchtigungen:

keine

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt;
Parkstreifen nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gasversorgung vorhanden (vgl. auch technische Gebäudeausstattung);
Hauskläranlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Hochwassergefährdung:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre, siehe Karte in der Anlage

Starkregengefährdung:

Gefährdungsklasse: sehr stark, siehe Karte in der Anlage

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund vom 16.04.2026 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alte Haase I".

In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgegenstands kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.
(vgl. Auskunft in der Anlage)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 09.03.2026 und telefonsicher Auskunft vom 09.06.2026 bzgl. Flurstück 225 ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen.
(vgl. Auskunft in der Anlage)

Anmerkung:

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

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2026 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niedersprockhövel, Blatt 445, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2, zu Lasten der Flurstücke 225 und 332:

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Recht auf Legung und Unterhaltung von Hoch- und Niederspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht – für die AVU Netz GmbH, Gevelsberg.

lfd. Nr. 4, zu Lasten der Flurstücke 225 und 332:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserleitungsrecht und in Verbindung damit ein Betretungsrecht sowie ein Bauwerkerrichtungsverbot nebst Einwirkungsbeschränkung – für die Gelsenwasser Aktiengesellschaft in Gelsenkirchen.

lfd. Nr. 5, zu Lasten Flurstück 332:

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung einer Gashauptleitung, verbunden mit einer Bau- und Einwirkungsbeschränkung sowie einem Betretungsrecht) für die AVU Netz GmbH, Gevelsberg.

lfd. Nr. 8, zu Lasten der Flurstück 332:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 2/26).

Eingetragen am 30.01.2026.

lfd. Nr. 9, zu Lasten der Flurstück 225:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 2/26).

Eingetragen am 18.03.2026.

Die Beurteilung der Rechte erfolgt in Abschnitt 4.6 "Wertminderung durch Rechte".

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. (vgl. Auskunft in der Anlage)
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel vom 26.05.2026 handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand nicht um ein eingetragenes Denkmal. Es steht auch nicht auf der Kulturgutliste.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Einsicht in die vom Bauaktenarchiv der Stadt Sprockhövel zur Verfügung gestellten digitale Bauakte ergab folgende Erkenntnisse:

- Befreiungs-(Dispens-)Gesuch zum Bauantrag vom 1955 (Vorprüfungsbericht vom 20.12.1955) eines 4-Familienhauses vom 03.04.1958
- Schreiben des Kreisbauamtes, Kreisverwaltung des Ennepe-Ruhr-Kreises, dass der Bau eines 4-Familienhauses bereits fertiggestellt ist vom 06.06.1958
- Ansiedlungsgenehmigung für ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen von 29.01.1960
- Befreiungsbeschluss für das Bauvorhaben Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und 3 Kellergaragen vom 16.08.1960
- Bauschein zum Neubau eines eingeschossigen Wohnhauses mit 3 Kellergaragen vom 30.09.1960
- 1. Nachtragsbauschein zur Ausführung der Hauskläranlage vom 16.04.1962
- Überarbeitete Baubeschreibung zur Nutzungsänderung von privaten Garagen in gewerbliche Garage (PKW-Handel) des Architekten [REDACTED] vom 23.11.2006
- Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von privaten Garagen in gewerbliche Garage (PKW-Handel) von 19.02.2007
- Schlussbesichtigungsschein der Stadt Sprockhövel vom 28.09.2007

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Sprockhövel läuft derzeit kein bauordnungsbehördliches Verfahren.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.4.4 Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung:

Gemäß der Auskunft per E-Mail vom 25.03.2026 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und es besteht somit keine Wohnungsbindung.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß der Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG NRW (Anliegerbescheinigung) der Stadt Sprockhövel könnten für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage noch Beiträge nach dem KAG NRW anfallen.

Herr Volkmar Braun betreibt z.Zt. auf dem Grundstück eine abflusslose Sammelgrube für die Beseitigung des Schmutzwassers. Da es bei der Entleerung dieser Grube immer wieder zu Schwierigkeiten kommt, ist geplant Herrn Braun an den öffentlichen Kanal im Gedulderweg im Rahmen des Anschluss- und Benutzungszwanges anzuschließen. Hierdurch würden dann noch einmalige Kanalanschlussgebühren in Höhe von ca. 300,00 € entstehen.

Zu den Kosten für die Anschlussarbeiten können momentan noch keine Aussagen getroffen werden.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Sprockhövel vom 01.06.2026 ist die Verlegung einer ca. 70 m langen Druckrohrleitung (DN 80) einschließlich Abwasserpumpe erforderlich. Die Kosten für die Anschlussarbeiten werden auf etwa 35.000 € geschätzt. Die angesetzten Kosten entsprechen erfahrungsgemäß marktüblichen Herstellungskosten vergleichbarer Maßnahmen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden per E-Mail und telefonisch erkundet.
(vgl. Anliegerbescheinigung in der Anlage)

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, per E-Mail eingeholt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Wohnung ist eigengenutzt. Die übrigen drei Wohnungen stehen nach äußerem Anschein leer.

Im Kellergeschoss befinden sich vier Garagen.

Neben der wohnwirtschaftlichen Nutzung bestehen Hinweise auf eine (ehemalige oder möglicherweise noch ausgeübte) gewerbliche Nutzung des Grundstücks. Für das Objekt wurde gemäß vorliegenden Unterlagen am 19.02.2007 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von privaten Garagen in eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines Kraftfahrzeughandels erteilt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich mehrere gebrauchte Kraftfahrzeuge (ca. 11 PKW) auf dem Grundstück. Dies deutet darauf hin, dass das Grundstück zumindest teilweise im Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeughandel genutzt wird oder wurde. Der genaue Umfang, die Intensität sowie die konkrete Ausgestaltung dieser gewerblichen Nutzung konnten im Rahmen der Außenbesichtigung jedoch nicht abschließend festgestellt werden.

Insgesamt ist somit von einer gemischt genutzten Liegenschaft (Wohnen und gewerbliche Nutzung) auszugehen, wobei der wohnwirtschaftliche Nutzungsteil den Hauptanteil der baulichen Nutzung darstellt. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich nach dem äußeren Erscheinungsbild auf Teilflächen des Grundstücks (insbesondere Garagen- bzw. Hofflächenbereich).

Einschränkender Hinweis:

Die vorstehenden Feststellungen zur Nutzung beruhen ausschließlich auf dem äußeren Eindruck sowie den vorliegenden Unterlagen. Eine Überprüfung der tatsächlichen Nutzung zum Bewertungsstichtag war nicht möglich. Abweichungen von den getroffenen Annahmen können daher nicht ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

3.2 Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1962 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Flächen und Rauminhalte:	Bei der Wohnung im Erdgeschoss links wurden in der Wohnflächenberechnung in der Anlage die Fläche des rückseitigen Anbaus (Wintergarten) sowie die Balkonfläche nicht erfasst; im Rahmen der vorliegenden Bewertung wurden diese Flächen zusätzlich berücksichtigt (Balkonfläche mit 25 %). Bei der Wohnung im Erdgeschoss rechts war die Balkonfläche in der Wohnflächenberechnung ebenfalls nicht enthalten und wurde mit einem Ansatz von 25 % zusätzlich berücksichtigt. Für die Wohnungen im Dachgeschoss liegt eine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht vor; aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlenden Aufmaßes konnte eine solche auch nicht erstellt werden. Eine verlässliche Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche des Dachgeschosses war daher nicht möglich. In der Bewertungspraxis ist zu berücksichtigen, dass Dachgeschossflächen aufgrund von Dachschrägen regelmäßig nur eingeschränkt nutzbar sind. Die Wohnflächenverordnung sieht insoweit eine reduzierte Anrechenbarkeit von Flächen in Abhängigkeit von der lichten Raumhöhe vor (0 % / 50 % / 100 %), wodurch sich gegenüber einem Vollgeschoss regelmäßig eine geringere wirtschaftlich nutzbare bzw. anrechenbare Wohnfläche ergibt. Vor diesem Hintergrund wird in der gutachterlichen Praxis bei fehlender Detailgrundlage regelmäßig auf erfahrungsbasierte

Orientierungswerte zurückgegriffen.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird die Wohnfläche der Wohnungen im Dachgeschoss aus der Wohnfläche einer vergleichbaren Wohnung im Erdgeschoss (ohne Anbau und ohne Balkonflächen) unter Ansatz eines Umrechnungsfaktors abgeleitet. Gemäß einschlägiger Wertermittlungsliteratur [1], Seite 3.11/7 beträgt der Umrechnungsfaktor Dachgeschoss-Wohnfläche : Vollgeschoss-Wohnfläche = 0,80.

Die Wohnfläche der Wohnungen im Dachgeschoss beträgt demnach: $52,68 \text{ m}^2 \times 0,80 = 42,14 \text{ m}^2 \approx 42,00 \text{ m}^2$.

Gemäß [1], Seite 3.11/5 beträgt der Umrechnungsfaktor Wohnfläche im Dachgeschoss : Geschossfläche im Vollgeschoss bei einer Dachneigung von 45° und einer Drenpelhöhe von 0,44 m interpoliert 0,62.

Die Wohnfläche der Wohnungen im Dachgeschoss beträgt demnach: $9,00 \times 16,00 \times 0,62 / 2 = 44,64 \text{ m}^2 \approx 45,00 \text{ m}^2$.

Aufgrund der Tatsache, dass sich auf beiden Seiten des Daches eine Dachgaube befindet, hält der Sachverständige den Mittelwert der beiden Ergebnisse in Höhe von $43,50 \text{ m}^2$ für sachgerecht.

Abweichungen von bis zu $\pm 10\%$ ergeben sich in Abhängigkeit von der Lage des Treppenhauses im Gebäude, der Treppenhäusgröße und -form, der Dielenflächen außerhalb der Dachgeschosswohnungen und dem Wohnflächengewinn durch Dachaufbauten etc.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um einen normativ festgelegten Umrechnungsfaktor handelt, sondern um eine pauschalierende, marktübliche Näherung, deren Aussagekraft im Einzelfall von der Dachgeometrie (insbesondere Dachneigung und Kniestockhöhe) sowie der Grundrissgestaltung abhängt.

Wohnung	Wohnfläche (m ²)	rückseitiger Anbau (Wintergarten) (m ²)	Balkon (25 % der Fläche) (m ²)	Summe (m ²)
EG links	52,68	28,98	1,87	83,53
EG rechts	52,68		1,87	54,55
DG links	43,50			43,50
DG rechts	43,50			43,50
Summe				225,08

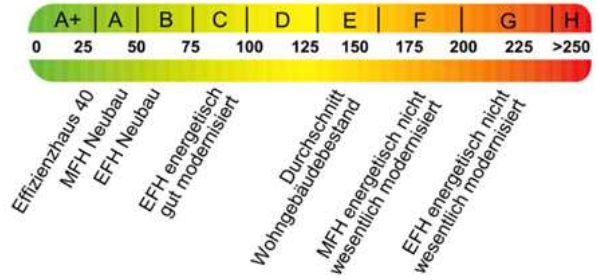
Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustands ist davon auszugehen, dass die Immobilie im Endenergiebedarf vergleichbar ist mit einem energetisch nicht wesentlich modernisierten Gebäude.

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Weiterhin gibt der Energieausweis Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.



Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Stufen und Treppen.

insgesamt verputzt und gestrichen

Kellergeschoss:

Erdgeschoss:

Dachgeschoss:

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Hauskläranlage
Elektroinstallation:	vermutlich wohnungstypische Ausstattung mit Steckdosen, Lichtauslässen je Raum, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Gemäß Grundbuch von Niedersprockhövel, Abt. II lfd. Nr. 5, besteht zugunsten der AVU Netz GmbH ein Leitungsrecht für eine Gashauptleitung einschließlich des Rechts zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erneuerung. Nach der vorliegenden Planauskunft ist das Bewertungsobjekt an diese Gashauptleitung angeschlossen.
Lüftung:	nach äußerem Anschein keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Wandbekleidungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Deckenbekleidungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Fenster:	nach äußerem Anschein im EG Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen / Tore:	<u>Eingangstüren / Tore:</u> Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt Garagen mit Falttoren aus Stahl und Lichtausschnitten <u>Wohnungseingangstüren / Zimmertüren:</u> vermutlich Holztüren
sanitäre Installation:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; aktueller Stand nicht bekannt.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, 2 Loggien mit Balkon
besondere Einrichtungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	• horizontaler Riss an der Fassade des rückseitigen Anbaus • gerissene Fensterscheibe eines Fensters über der Haustür • Putzabplatzungen im Ortgangbereich des rechten Giebels
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der äußere Anschein lässt im Rahmen der durchgeführten Außenbesichtigung einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit leichtem Modernisierungs- und Instandhaltungsstau erkennen. Mangels Innenbesichtigung konnte der bauliche Zustand im Gebäudeinneren nicht überprüft werden. In der Bewertung wird unterstellt, dass der Innenzustand im Wesentlichen dem äußeren Erscheinungsbild entspricht; Abweichungen hiervon können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da Baumängel, Bauschäden sowie ein möglicher Unterhaltungsstau im Inneren des Bewertungsobjekts mangels Zugang nicht festgestellt werden konnten, wurde dem hieraus resultierenden Risiko im Rahmen der Wertermittlung durch einen angemessenen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, abflusslose Sammelgrube für die Beseitigung des Schmutzwassers
- Einfriedung: Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
- Wege-/Hofbefestigung: Asphalt, Waschbetonplatten
- Gartenanlage: Rasenfläche, Bäume, Pflanzenbeete mit bodenbedeckenden Pflanzen und Sträuchern
- Unterhaltungszustand: Der Unterhaltungszustand liegt unter dem bei vergleichbaren Objekten üblichen Niveau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaute Grundstück in 45549 Sprockhövel, Gedulderweg 167 zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niedersprockhövel	445	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niedersprockhövel	36	332	553 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niedersprockhövel	445	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niedersprockhövel	36	225	17 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV21 anzuwenden.

Zur Wertermittlung stehen im Wesentlichen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Verfügung.

Die Verfahren sind zu wählen nach

- der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und
- der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen. (vgl. § 6 ImmoWertV21, Abs 1)

Das Vergleichswertverfahren findet vordergründig Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist i.d.R. bei unbebauten Grundstücken, bei vordergründig zur Eigennutzung nachgefragten Eigentumswohnungen sowie typisierte Reihenhäuser / Eigenheime der Fall. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden und bei welchen die Höhe der erzielbaren Erträge für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist z.B. bei Mietwohngrundstücken, bei vordergründig zur Vermietung geeigneten Eigentumswohnungen und bei gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens setzt voraus, dass geeignete Daten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren findet vor allem in den Fällen Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Im Wesentlichen sind das Ein- und Zweifamilienhäuser, welche vorrangig zur Eigennutzung vorgesehen sind. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass geeignete Marktanpassungsfaktoren vorliegen. Nicht anzuwenden ist das Verfahren bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife oder funktionslose Bauten sowie bei Anlagen, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Der marktüblich erzielbare Ertrag und die zu erzielende Rendite für das Bewertungsobjekt stehen im Vordergrund. Die Immobilie wird von potenziellen Erwerbern vorrangig für die Vermietung oder die Eigennutzung nachgefragt. Geeignete Daten für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (Mietpreise,

Liegenschaftszinssätze) stehen zur Verfügung. Das **Ertragswertverfahren** wird als maßgebliches Verfahren gewählt. Der Bodenwert ist Bestandteil des Ertragswertes und wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ausreichend Vergleichspreise für eine statistische Auswertung oder bereits statistisch ausgewertete, geeignete Vergleichsfaktoren stehen nicht zur Verfügung. Daher wird das Vergleichswertverfahren nicht gewählt.

Das gewählte Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV21 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 geregelt.

Auf den Ablauf des allgemeinen Ertragswertungsverfahrens wird nachfolgend näher eingegangen.

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohrertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinste Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.

Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.

Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

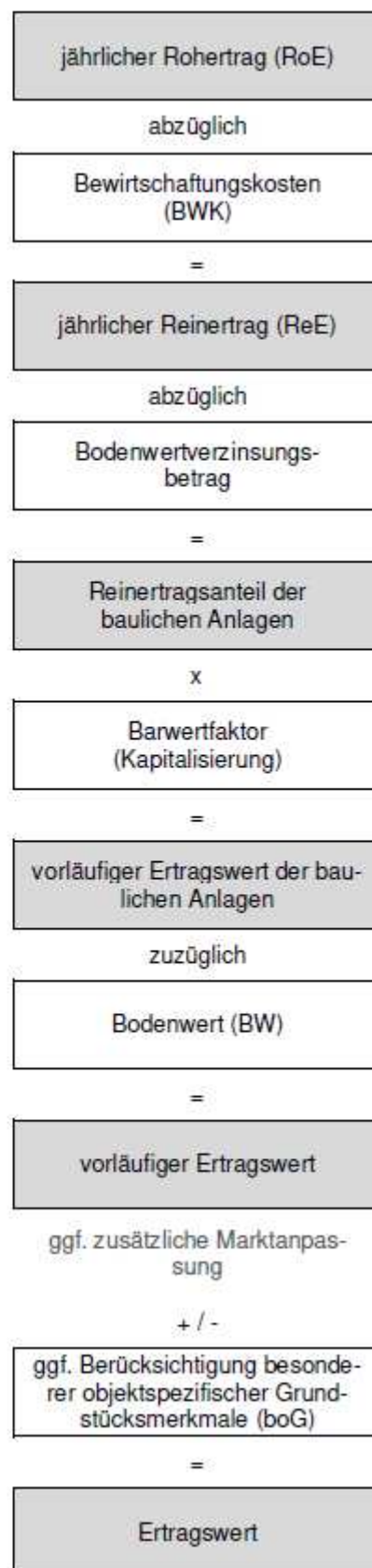
Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschafts-

Der BW ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einfluss beizumisst.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	570 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	330,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	28.04.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	570	× 0,980	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 323,40 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	323,40 €/m ²	
Fläche	×	570 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	184.338,00 € <u>rd. 184.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 insgesamt **184.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zur Entwicklung der Bodenpreise liegen keine verlässlichen Auswertungen vor. Deshalb wird der letzte veröffentlichte Richtwert als Ausgangswert gewählt.

E2

Umrechnungsfaktor zur Berücksichtigung der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksfläche gem. den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Weitere Anpassungen über die Grundstücksfläche hinaus sind nicht notwendig.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße

Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten	1	Wohnung EG links	83,53		5,60	467,77	5.613,24
	2	Wohnung EG rechts	54,55		5,70	310,94	3.731,28
	3	Wohnung DG links	43,50		5,30	230,55	2.766,60
	4	Wohnung DG links	43,50		5,30	230,55	2.766,60
	5	Garage KG		4,00	80,00	320,00	3.840,00
Summe			225,08	4,00		1.559,81	18.717,72

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **18.717,72 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 5.707,50 €**

jährlicher Reinertrag **= 13.010,22 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von 184.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 4.600,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.410,22 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer **× 14,353**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 120.711,89 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 184.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 304.711,89 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 304.711,89 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 67.470,00 €**

Ertragswert **= 237.241,89 €**

rd. 237.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die angegebenen Wohnflächen wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen und ergänzt. Vgl. Abschnitt "Flächen und Rauminhalte".

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel Sprockhövel, gültig vom 01.01.2023 bis 31.12.2025, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Mangels aktuellerer Daten wird der zuletzt veröffentlichte Mietspiegel zugrunde gelegt.

Es wurden die folgenden Netto-Kaltmieten ermittelt:

Wohnung	EG links	EG rechts	DG links, rechts
Fläche (m²)	83,53	54,55	43,50
Miete €/m²	5,20	5,30	5,30
Zuschläge:			
Balkon	0,40	0,40	
Summe	5,60	5,70	5,30

Für die Garagen hält der Sachverständige nach äußerem Anschein eine Miete von 80,00/Stück für marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 4 Whg. × 367,00 €	1.468,00 €
	Garagen (Gar.) 4 Gar. × 48,00 €	192,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 225,08 m² × 14,40 €/m²	3.241,15 €
	Garagen (Gar.) 4 Gar. × 108,00 €	432,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	374,35 €
Summe		5.707,50 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Anteil < 20 %, RND < 25 Jahre, Baujahr: 1950 – 1970:

Anzahl der Kauffälle: 33, der letzten drei Jahre vor dem Stichtag

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (%): 3,0, +/- 1,6

durchschnittlicher Ertragsfaktor: 14,3, +/- 2,8

durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche (m²): 540 +/- 300

durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²): 1.100 +/- 260

durchschnittliche Miete (€/m²): 6,50 +/- 1,35

durchschnittliche Bew.-Kosten (% des Rohertrags): 29

durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre): 21

durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre): 80

zum Vergleich:

Dreifamilienhaus, RND < 25 Jahre, Baujahr: 1900 – 1960:

Anzahl der Kauffälle: 39, der letzten drei Jahre vor dem Stichtag

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (%): 1,1, +/- 1,7

durchschnittlicher Ertragsfaktor: 19,3, +/- 3,9

durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche (m²): 220 +/- 50

durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²): 1.530 +/- 410

durchschnittliche Miete (€/m²): 6,60 +/- 1,20

durchschnittliche Bew.-Kosten (% des Rohertrags): 29

durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre): 18

durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre): 80

Der Sachverständige hält unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, der Restnutzungsdauer, des Mietansatzes, der Lage und der Anzahl der Wohneinheiten (4 Wohnungen im Gebäude) einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für sachgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Die Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendiger Kosten geschätzt.

Für die im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauschäden (vgl. Abschnitt Bauschäden und Baumängel) wird ein pauschaler marktgerechter Abschlag von 2.000,00 € angesetzt. Dieser marktübliche Abschlag ist keine Kostenkalkulation.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Bauschäden pauschal -2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-65.470,00 €
• Kosten für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation -35.000,00 €	
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung -30.470,00 €	
Summe	-67.470,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Kosten für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation:

Vgl. diesbezüglich die Erläuterung im Abschnitt „beitragsrechtlicher Zustand“.

Sicherheitsabschlag:

Aufgrund der nur eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten infolge fehlender Innenbesichtigung konnte der bauliche Zustand im Gebäudeinneren nicht überprüft werden. Insbesondere können verdeckte Baumängel, Bauschäden sowie ein weitergehender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung dieses erhöhten Bewertungsrisikos wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Dieser wird unter Würdigung des Baujahrs sowie der damit typischerweise verbundenen Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse, des äußerlich erkennbaren Zustands sowie der objekttypischen Risiken vergleichbarer Gebäude mit – 10 % des ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswerts angesetzt.

Der Ansatz orientiert sich an Erfahrungswerten vergleichbarer Fälle mit fehlender Innenbesichtigung in Zwangsversteigerungsverfahren.

Der gewählte Abschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass im Zuge einer Innenbesichtigung ggf. zusätzliche wertrelevante Mängel und Schäden festgestellt werden könnten, und stellt insoweit eine marktübliche risikoorientierte Korrektur dar.

Ansatz: $304.711,89 \text{ €} \times 0,10 = 30.471,19$, rd. 30.470,00 €

4.4.5 Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte Ertragswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boGs) beträgt rund 1.350 €/m² Wohnfläche.

Dieser Wert liegt innerhalb der im Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesenen Bandbreite für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von unter 20 % (1.100 €/m² ± 260 €/m²) und dort im oberen Bereich. Gleichzeitig befindet er sich im unteren Bereich der Bandbreite für Dreifamilienhäuser (1.530 €/m² ± 410 €/m²). Vor dem Hintergrund, dass das Bewertungsobjekt mit vier Wohneinheiten typologisch zwischen klassischen Dreifamilienhäusern und größeren Mehrfamilienhäusern einzuordnen ist, erscheint diese Positionierung innerhalb der jeweiligen Bandbreiten sachgerecht.

Die Einordnung im oberen Bereich der Mehrfamilienhaus-Spanne sowie im unteren Bereich der kleineren Wohngebäude spiegelt die marktüblichen Preisrelationen wider, wonach kleinere Einheiten aufgrund geringerer Komplexität, höherer Eigennutzungsaffinität und breiterer Nachfragestruktur regelmäßig höhere spezifische Kaufpreise erzielen als größere Mehrfamilienhäuser.

Der aus dem Ertragswert (ohne boGs) abgeleitete Rohertragsfaktor von 16,28 wird durch die vorliegenden Marktauswertungen in besonderem Maße gestützt. Für Mehrfamilienhäuser mit vergleichbarem Nutzungsprofil ergibt sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von $14,3 \pm 2,8$, entsprechend einer Bandbreite von rd. 11,5 bis 17,1. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Faktor liegt damit im oberen Bereich dieser Spanne. Vgl. dazu die Ausführungen zum Liegenschaftszinssatz.

Für Dreifamilienhäuser wird ein deutlich höheres Niveau von durchschnittlich $19,3 \pm 3,9$ ausgewiesen (Bandbreite rd. 15,4 bis 23,2). Innerhalb dieser Vergleichsgruppe befindet sich der ermittelte Faktor im unteren bis mittleren Bereich.

Die Positionierung des Rohertragsfaktors entspricht damit in sich konsistent der bereits anhand der Kaufpreise hergeleiteten typologischen Zwischenstellung des Bewertungsobjekts zwischen Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden.

Auch im Hinblick auf die Renditeerwartungen ergibt sich ein stimmiges Bild: Während für Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,0 % (± 1,6 %) und für Dreifamilienhäuser von 1,1 % (± 1,7 %) beobachtet wird, reflektiert der vorliegende Rohertragsfaktor ein Renditeniveau zwischen diesen beiden Marktsegmenten. Dies entspricht der wirtschaftlichen Einordnung des Objekts hinsichtlich Risiko, Fungibilität

und Mieterstruktur.

Die übereinstimmenden Aussagen aus Kaufpreisniveau, Rohertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz verdeutlichen, dass sich die Bewertung im marktkonformen Rahmen bewegt und weder eine systematische Über- noch Unterbewertung erkennen lässt.

In der Gesamtschau der Marktkennzahlen sowie unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale wird der ermittelte Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag als plausibel beurteilt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **237.000,00 €** ermittelt.

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaute Grundstück in 45549 Sprockhövel, Gedulderweg 167

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersprockhövel	445	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niedersprockhövel	36	332
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersprockhövel	445	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niedersprockhövel	36	225

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 mit rd.

237.000 €

in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Bochum, den 09. Juni 2026

.....
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

4.6 Wertminderung durch Rechte

In Abteilung II des Grundbuchs von Niedersprockhövel, Blatt 445, sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2 (zu Lasten der Flurstücke 225 und 332):

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Recht auf Legung und Unterhaltung von Hoch- und Niederspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht – für die AVU Netz GmbH, Gevelsberg.

Die Leitungen verlaufen im seitlichen Randbereich des Grundstücks innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche. Der zugehörige Schutzstreifen weist eine Breite von ca. 2 m auf.

Der Leitungsbereich überschneidet sich vollständig mit dem Schutzstreifen der unter lfd. Nr. 4 eingetragenen Wasserleitung.

Aufgrund der vollständigen Überlagerung der Schutzstreifen sowie der bereits durch die Wasserleitung bedingten Nutzungseinschränkungen ergibt sich durch die vorliegende Dienstbarkeit keine eigenständige zusätzliche Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung.

Eine über die im Zusammenhang mit der Wasserleitung (lfd. Nr. 4) berücksichtigte Wertminderung hinausgehende zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

lfd. Nr. 4 (zu Lasten der Flurstücke 225 und 332):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserleitungsrecht und in Verbindung damit ein Betretungsrecht sowie ein Bauwerkerrichtungsverbot nebst Einwirkungsbeschränkung – für die Gelsenwasser Aktiengesellschaft in Gelsenkirchen.

Die Wasserleitung (DN 100) verläuft im seitlichen Randbereich des Grundstücks entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche.

Der zugehörige Schutzstreifen weist eine Breite von ca. 3 m auf. Die Leitung dient der Versorgung von rückwärtig gelegenen Grundstücken.

Durch die Lage innerhalb der Abstandsfläche ergibt sich keine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Nutzungsmöglichkeiten im Trassenbereich sind jedoch aufgrund der bestehenden Bau- und Einwirkungsbeschränkungen eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der dinglichen Belastung sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird die wertmindernde Wirkung als gering eingestuft.

Die Wertminderung wird marktgerecht mit ca. 2 % des Bodenwertes angesetzt.

Ansatz:

$184.000 \text{ €} \times 0,02 = 3.680 \text{ €}$

lfd. Nr. 5 (zu Lasten Flurstück 332):

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung einer Gashauptleitung, verbunden mit einer Bau- und Einwirkungsbeschränkung sowie einem Betretungsrecht) für die AVU Netz GmbH, Gevelsberg.

Die Gashauptleitung verläuft im seitlichen Randbereich des Grundstücks innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche.

Ein konkreter Schutzstreifen ist weder grundbuchlich bestimmt noch aus den vorliegenden Leitungsplänen belastbar ableitbar. Nach den Eintragungsinhalten bestehen im Leitungsbereich Bau- und Einwirkungsbeschränkungen.

Der Leitungsverlauf überschneidet sich mit den Bereichen der unter lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 4 eingetragenen Leitungen.

Aufgrund der bereits durch die Wasserleitung (lfd. Nr. 4) bestimmten Nutzungseinschränkungen ergibt sich durch die Gashauptleitung keine eigenständige weitergehende Einschränkung der Grundstücksnutzung.

Eine über die im Zusammenhang mit der Wasserleitung berücksichtigte Wertminderung hinausgehende zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

lfd. Nr. 8 (zu Lasten der Flurstück 332):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 2/26).

Eingetragen am 30.01.2026.

Der Vermerk hat lediglich verfahrenssichernde Bedeutung und stellt keine den Verkehrswert beeinflussende Belastung dar.

lfd. Nr. 9 (zu Lasten der Flurstück 225):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 2/26).
Eingetragen am 18.03.2026.

Der Vermerk hat lediglich verfahrenssichernde Bedeutung und stellt keine den Verkehrswert beeinflussende Belastung dar.

4.7 Ermittlung der Einzelverkehrswerte der Grundstücke

Das Bewertungsobjekt besteht aus den Flurstücken 332 (553 m²) und 225 (17 m²), die im derzeitigen Zustand eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Für Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens sind die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke gesondert zu ermitteln.

Einzelverkehrswert Flurstück 332

Das Flurstück 332 ist mit dem Mehrfamilienhaus bebaut und trägt die vollständige wirtschaftliche Nutzung des Bewertungsobjekts.

Auch bei isolierter Betrachtung bleibt die Nutzung im Wesentlichen unverändert bestehen. Insbesondere ergeben sich keine funktionalen Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudenutzung sowie der nachhaltig erzielbaren Erträge.

Unterschiedlich zu bewerten ist jedoch der geringfügig reduzierte Bodenwert infolge der fehlenden Teilfläche des Flurstücks 225. Darüber hinaus kann im Falle einer getrennten Verwertung die rechtliche Sicherung von Nutzungsrechten (z. B. Wege- oder Leitungsrechte) erforderlich werden, ohne dass hieraus eine relevante Einschränkung der Nutzung resultiert.

Der Verkehrswert ergibt sich daher im Wesentlichen aus dem unveränderten Ertragswert unter Ansatz eines geringfügig reduzierten Bodenwertanteils.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird der Verkehrswert des Flurstücks 332 mit

rd. 234.000 €

angesetzt.

Einzelverkehrswert Flurstück 225

Das Flurstück 225 weist mit einer Fläche von lediglich 17 m² keine eigenständige wirtschaftliche Nutzbarkeit auf. Eine Bebauung ist nicht möglich. Auch eine isolierte Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist nicht gegeben.

Im Falle einer getrennten Veräußerung käme die Fläche ausschließlich als Arrondierungs- bzw. Ergänzungsfläche für angrenzende Grundstücke in Betracht. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zur Sicherstellung der Nutzung des Flurstücks 332 ggf. ein Wege- oder Leitungsrecht zugunsten dieses Grundstücks einzutragen wäre, was die Verwertbarkeit des Flurstücks 225 zusätzlich einschränkt.

Der rechnerische Bodenwert des Flurstücks 225 beträgt auf Grundlage des angesetzten Bodenrichtwertes von 330 €/m² bei einer Fläche von 17 m² rd. 5.600 €.

Aufgrund der fehlenden selbstständigen Verwertbarkeit, der geringen Flächengröße sowie der funktionalen Unterordnung unter das Flurstück 332 ist ein deutlicher Abschlag gegenüber dem rechnerischen Bodenwert geboten.

In der Bewertungspraxis werden für derartige unselbstständige Teilflächen regelmäßig Abschläge in einer Größenordnung von etwa 50 % bis 75 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation wird vorliegend ein Abschlag von rund **65 %** als sachgerecht erachtet.

Hieraus ergibt sich ein gerundeter Verkehrswert von rd. **2.000 €**.

Zusammenstellung

Grundstück	Verkehrswert
Flurstück 332	234.000 €
Flurstück 225	2.000 €
Summe Einzelverkehrswerte	236.000 €
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	237.000 €

Fazit:

Die Summe der Einzelverkehrswerte der getrennt betrachteten Grundstücke liegt geringfügig unter dem Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die wirtschaftliche Einheit eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks ohne zusätzliche rechtliche Sicherungen zwischen den Teilflächen ermöglicht.

Bei getrennter Verwertung wären hingegen zur Sicherstellung der tatsächlichen Nutzung entsprechende Rechte (z. B. Wege- oder Leitungsrechte) zu vereinbaren.

Hierdurch entsteht zwar keine wesentliche funktionale Einschränkung, jedoch eine geringfügig weniger effiziente rechtliche und wirtschaftliche Organisation der Grundstücksnutzung.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück Mehrfamilienhaus mit vier** in **Sprockhövel, Gedulderweg 167**
WohneinheitenFlur **36**Flurstücksnummer **332, 225**Wertermittlungstichtag: **28.04.2026**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitragsrecht- licher Zu- stand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	322,81	570,00	184.000,00
Summe:				322,81	570,00	184.000,00

Objektdaten						
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten	225,08	1962	80	18

Wesentliche Daten				
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
	Gesamtfläche	18.717,72	5.707,50 € (30,49 %)	2,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	817,49 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-299,76 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.052,96 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,66
Verkehrswert/Reinertrag:	18,22

Ergebnisse	
Ertragswert:	237.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	237.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.04.2026

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- [3] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten: Grundstücksmarktbericht 2026 für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Schnitt
- Anlage 8: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht
- Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Anliegerbescheinigung
- Anlage 12: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Anlage 13: Zürs Hochwassergefährdung
- Anlage 14: Starkregengefährdung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 16.05.2026
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 16.05.2026
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: Land NRW (2026)
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): <https://registry.gdide.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis>
Aktualität: 16.05.2026
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht von rechts



Bild 3: Vorderansicht von links



Bild 4: Seitenansicht links

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Seitenansicht rechts



Bild 6: Rückansicht mit Blick auf den rückseitigen Anbau



Bild 7: rückseitiger Anbau - horizontaler Riss an der Fassade



Bild 8: gerissene Fensterscheibe eines Fensters über der Haustür

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Rückansicht von links



Bild 10: Putzabplatzungen im Ortgangbereich des Giebels



Bild 11: Rückansicht von links



Bild 12: Garten rechtsseitig

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Straßenzug links



Bild 14: Straßenzug rechts

Anlage 5: Grundrisse

Seite 1 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Kellergeschoss vom 28.08.2006

Anlage 5: Grundrisse

Seite 2 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Erdgeschoss vom 10.08.1961

Anlage 5: Grundrisse

Seite 3 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Dachgeschoss vom 10.08.1961 (Der rückseitige Anbau wurde im Bereich des Dachgeschosses nicht errichtet.)

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Wohnung Erdgeschoss links

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Wohnung Erdgeschoss rechts

Anlage 7: Schnitt

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Schnitt (ohne Datum)

Anlage 8: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 1 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 2 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 3 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 13: Zürs Hochwassergefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 14: Starkregengefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten