Dipl.-Kfm. Moritz Braun
Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

SV Moritz Braun ● Zaunkönigweg 3 ● 44789 Bochum

Zaunkönigweg 3
44789 Bochum

Telefon: 0234 91590-40
Telefax: 0234 91590-32
Internet: www.moritzbraun.de
eMail: info@moritzbraun.de

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen

Datum: 30.07.2026
Az. des Gerichts: 12 K 4/26
Mein Az.: 013-2026

G U T A C H T E N

(Internetversion)
über den im Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv unbelasteten
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 45549 Sprockhövel, Hohe Egge Unterweg 1b
belastet mit Leitungsrechten

Die vorhandene Bebauung wird aus wirtschaftlicher Sicht als nicht nachhaltig erhaltungswürdig beurteilt; die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung eines wirtschaftlich sinnvollen Abrisses.



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.05.2026 ermittelt mit rd.

221.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 62 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	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.5.4	Wohnungsbindung:	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Verkehrswert	30
4.6	Wertminderung durch Rechte	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 Einfamilienhaus Die vorhandene Bebauung wird aus wirtschaftlicher Sicht als nicht nachhaltig erhaltungswürdig beurteilt; die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung eines wirtschaftlich sinnvollen Abrisses.
Objektadresse:	Hohe Egge Unterweg 1b 45549 Sprockhövel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedersprockhövel, Blatt 4946, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedersprockhövel, Flur 30, Flurstück 131, Fläche 910 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Abteilung 12 Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 08.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	[redacted]

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.
Wertermittlungsstichtag:	16.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt ist leerstehend. Der Eigentümer ist unter einer abweichenden Anschrift gemeldet; eine Vereinbarung eines Ortstermins war nicht möglich (vgl. Abschnitt “Besonderheiten des Auftrags”. Eine Innenbesichtigung erfolgte daher nicht; das Objekt wurde ausschließlich von außen besichtigt. Es war nur die Vorderseite eingeschränkt einsehbar. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes. 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 beigefügt 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 13.03.2026

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 20.07.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 03.06.2026
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 17.07.2026
- Internetabfrage bei der Stadt Sprockhövel zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks vom 22.07.2026
- Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel zur Wohnungsbindung vom 05.06.2026
- Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel zum Thema Denkmalschutz vom 03.06.2026
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 22.07.2026
- Bodenrichtwertauskunft aus BORIS.NRW vom 22.06.2026
- ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung (www.geoport.de) vom 07.06.2026

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Eigentümerin wurde mit Einwurf-Einschreiben vom 20.04.über den auf den 14.05.2026 anberaumten Ortstermin informiert.
Das Schreiben wurde mit dem Vermerk “Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln” an den Unterzeichner zurückgesandt.
Mit weiterem Einschreiben vom 27.04.2026 sowie Einwurf-Einschreiben vom 04.05.2026 wurde die Eigentümerin über einen neu anberaumten Ortstermin am 19.05.2026 informiert.
Auch diese Schreiben wurden mit dem Vermerk “Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln” an den Unterzeichner zurückgesandt.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte daher nicht durchgeführt werden. Die Außenbesichtigung erfolgte am 16.05.2026.

Mit Schreiben des Amtsgerichts Hattingen vom 08.06.2026 wurden die Anschriften der Geschäftsführer der Eigentümerin des Bewertungsobjekts mitgeteilt.
Die Geschäftsführer wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 12.06.2026 über einen weiteren Ortstermin am 02.07.2026 informiert. Dieser Termin wurde kurzfristig durch den steuerlichen Berater der Geschäftsführer abgesagt. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die Geschäftsführer keinen Zutritt zum Bewertungsobjekt ermöglichen könnten, da ihnen kein Schlüssel zur Verfügung stehe.

Eine Innenbesichtigung war daher auch zu diesem Termin nicht möglich. Die Bewertung basiert daher ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes, den zugänglichen Grundstücksflächen sowie den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen und Angaben.

Die Beurteilung des baulichen Zustands, insbesondere der Konstruktion, der technischen Gebäudeausrüstung sowie möglicher Schäden oder Mängel im Inneren des Gebäudes, konnte folglich nicht direkt überprüft werden. Entsprechend wird im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass der Zustand der nicht einsehbaren Gebäudeteile mindestens dem von außen erkennbaren Zustand entspricht oder ungünstiger ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass versteckte Mängel, Schäden oder schadstoffhaltige Baustoffe (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, Holzschutzmittel oder sonstige bauzeittypische Schadstoffe) nicht ausgeschlossen werden können. Eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen, kontaminierten Baustoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt und ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Soweit im Gutachten Annahmen zum baulichen Zustand, zu erforderlichen Maßnahmen oder zu Kosten getroffen wurden, beruhen diese auf sachverständigen Erfahrungswerten sowie einem vorsichtigen Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der eingeschränkten Informationsgrundlage. Zur Abdeckung der hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden angemessene Sicherheitszuschläge berücksichtigt.
Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für Abweichungen, die sich aus bislang nicht erkennbaren Eigenschaften, insbesondere verborgenen Mängeln, abweichenden Baustoffqualitäten oder tatsächlich vorhandenen Schadstoffbelastungen ergeben. Eine weitergehende Beurteilung würde eine zerstörungsfreie bzw. zerstörende Untersuchung sowie eine vollständige Innenbesichtigung voraussetzen.
Dieses Gutachten ist daher im Hinblick auf die vorgenannten Einschränkungen zu würdigen.

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 Kommunentypisierung 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 Autobahnen A43 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A43 liegt rd. 2,2 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Sprockhövel'. Das Autobahndreieck 'Wuppertal-Nord' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Fänkenstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Hattingen gelegene S- und Straßenbahnstation 'Hattingen (Ruhr) Mitte' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S3). Sprockhövel selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen, regulär nutzbaren Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,7 km zum IC(E)-Bahnhof 'Witten Hbf' bzw. rd. 36 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

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Niedersprockhövel', ca. 900 m östlich des Stadtzentrums von Sprockhövel. Als Mittelzentrum profitiert Sprockhövel von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch einige 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.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- und zweigeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 31,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 910,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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: mittel, siehe Karte in der Anlage bergbauliche Verhältnisse: Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund vom 22.07.2026 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld “Alte Haase II” sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Auskunftsbereich ist bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Allerdings sind im weiteren Umfeld des Auskunftsbereichs ein Fundpunkt, eine alte Messungslinie und eine Flözeintragung verzeichnet, die einen Hinweis auf eine mögliche Lagestätte sein können. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich jedoch nicht dokumentiert. Im Auskunftsbereich sollte daher auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Wird dabei auf eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder auf Auflockerungen getroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind. Der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der alten Bebauung des Auskunftsbereichs Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen geprüft werden. Möglicherweise kann die Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben. (vgl. Auskunft in der Anlage)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 03.06.2026 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.03.2026 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niedersprockhövel, Blatt 4946, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1-4:
Je eine Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 210 (Blatt 2682 BV Nr. 1),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 235 (Blatt 2682 BV Nr. 2),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 208 (Blatt 549 BV Nr. 21),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 234 (Blatt 549 BV Nr. 22).

lfd. Nr. 5 :
Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [redacted], geboren am 02.12.1965.

lfd. Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 4/26).
Eingetragen am 16.03.2026.

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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.07.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält mehrere leitungsbezogene Eintragungen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich zu erfassen und zu würdigen sind. Die Bewertung der einzelnen leitungsbezogenen Baulasten erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Leitungsverlaufs, der Lage innerhalb des Grundstücks, der Größe der betroffenen Schutzstreifenfläche sowie der hierdurch verursachten Einschränkungen der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten.

Maßgeblich sind insbesondere die Leitungsart, die Größe der belasteten Fläche und die Intensität der Beeinträchtigung.

Der Bewertung wird der an die Grundstücksfläche angepasste Bodenrichtwert von 323,40 €/m² zugrunde gelegt. Mangels vorliegender Bestands- oder Leitungspläne mit ausgewiesenen Schutzstreifenbreiten wurde die Schutzstreifenbreite vom Sachverständigen auf Grundlage üblicher Anforderungen an Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung vergleichbarer Leitungen mit ca. 3 m geschätzt. Die Ermittlung erfolgt insoweit überschlägig und auf der sicheren Seite. Die Wertminderung wird aus der jeweils betroffenen Schutzstreifenfläche sowie der Intensität der hierdurch verursachten Grundstücksbeeinträchtigung abgeleitet. Überlagernde oder nahezu deckungsgleiche Leitungsverläufe werden hierbei nicht mehrfach in voller Höhe angesetzt; maßgeblich ist insoweit die tatsächliche Zusatzbeeinträchtigung.

lfd. Nr. 1:
Verpflichtung, der Eigentümerin des Flurstücks Nr. 165 zu gestatten, die anfallenden Abwasser durch die im Erdreich des Flurstücks Nr. 131 liegende Rohrleitung dem Ortskanal zuzuleiten.

Die Abwasserleitung verläuft von Süden nach Norden westlich des Wohnhauses innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Leitung betrifft damit einen grundsätzlich baulich nutzbaren Grundstücksbereich. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Fläche sowie künftige bauliche Veränderungen eingeschränkt. Da die Leitungsführung nicht lediglich randständig erfolgt, sondern innerhalb einer potenziell bebaubaren Grundstückszone liegt, ist von einer spürbaren Wertbeeinträchtigung auszugehen.

Die Höhe der Wertminderung hängt von Lage, Umfang und Intensität der durch die Leitung verursachten Nutzungseinschränkung ab. Bei Leitungen innerhalb baulich relevanter Grundstücksbereiche werden in der sachverständigen Praxis häufig Minderungsansätze zwischen etwa 15 % und 30 % des Bodenwertes der betroffenen Teilfläche angesetzt. Unter Berücksichtigung des konkreten Leitungsverlaufs innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint hier ein Ansatz von 25 % sachgerecht.

Wertminderung: 100 m² x 323,40 €/m² x 0,25 = 8.085 €.

lfd. Nr. 2:
Verpflichtung, zugunsten des Flurstückes 234 innerhalb einer im Lageplan näher bezeichneten Fläche, einen Entwässerungskanal verlegen, benutzen und instandhalten zu lassen.

Die Leitungsführung verläuft nach den vorliegenden Unterlagen nahezu deckungsgleich mit der unter lfd. Nr. 1 beschriebenen Leitung. Die hierdurch betroffene Grundstücksfläche wurde bereits bei der Bewertung der Baulast Nr. 1 berücksichtigt. Eine eigenständige zusätzliche Einschränkung der Grundstücksnutzung ist nicht erkennbar. Zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung derselben Belastungswirkung wird daher keine gesonderte Wertminderung angesetzt.

lfd. Nr. 3:
Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstückes zu gestatten, im Erdreich des Baulastgrundstückes Versorgungsleitungen (Trink-

und Löschwasser) und Entsorgungsleitungen (Abwasserleitungen und Abwasseranlagen) zu verlegen, zu benutzen und instandzuhalten.

Die Leitungen verlaufen mittig von Süden nach Norden über das Grundstück im Bereich des Wohnhauses. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des funktional wichtigsten Grundstücksbereichs wirkt sich die Belastung stärker aus als bei einer randlichen Leitungsführung. Neben der Inanspruchnahme der Schutzstreifenfläche sind Einschränkungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen, Umgestaltungen sowie der Grundstücksnutzung im wohnhausnahen Bereich zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung wird daher als überdurchschnittlich eingestuft. Bei Leitungen im zentralen Grundstücksbereich mit erhöhter Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung können Minderungsansätze von bis zu etwa 50 % des Bodenwertes der belasteten Teilfläche gerechtfertigt sein. Aufgrund der Lage im Bereich des Wohnhauses wird die Wertminderung vorliegend mit 40 % angesetzt.

Wertminderung: 98 m² x 323,40 €/m² x 0,40 = 12.677,28 €, rd. 12.677 €.

lfd. Nr. 6:
Als Eigentümer des Grundstücks Sprockhövel, Hohe Egge Oberweg 5, Gemarkung Niedersprockhövel, Flur 30, Flurstück 131, übernehme ich auf dieses Grundstück folgende in das Baulastenverzeichnis einzutragende Baulast:
Verlegung und Betreiben einer Abwasserleitung von der südlichen Flurstücksgrenze bis zum öffentlichen Straßenkanal.

Die Leitung verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze überwiegend innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche. Der Schutzstreifen ragt lediglich mit etwa 1 m über die Abstandsfläche hinaus. Die Beeinträchtigung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten fällt daher deutlich geringer aus als bei den innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verlaufenden Leitungen. Eine vollständige Vernachlässigung der Belastung erscheint jedoch nicht sachgerecht, da die Leitung teilweise auch einen darüber hinaus nutzbaren Grundstücksbereich beansprucht und dauerhaft die Duldung von Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen erfordert. Für rein gering beeinträchtigende Baulasten wird in [1] eine Wertminderung von 5 % bis 15 % des Bodenwerts der belasteten Teilfläche genannt. Vor diesem Hintergrund wird eine Wertminderung in Höhe von 15 % des Bodenwertes der betroffenen Schutzstreifenfläche als angemessen erachtet.

Wertminderung: 92 m² x 323,40 €/m² x 0,15 = 4.462,92 €, rd. 4.463 €.

Diese Baulast ist auch dinglich gesichert. Eine gesonderte weitergehende wertmindernde Berücksichtigung dieser dinglichen Absicherung erfolgt an dieser Stelle nicht, um eine mögliche doppelte Erfassung derselben Belastungswirkung zu vermeiden. Die Behandlung des entsprechenden Rechts in Abteilung II des Grundbuchs bleibt dem gesonderten Abschnitt „Wertminderung durch Rechte“ vorbehalten.

Daraus ergibt sich insgesamt eine Wertminderung von:
8.085 € + 12.677,28 + 4.462,92 € = 25.225,20 €, rd. 25.255 €
(vgl. Auskunft in der Anlage)

Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel vom 03.06.2026 handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand nicht um ein eingetragenes Denkmal. Es steht auch nicht auf der Kulturgutliste der Stadt Sprockhövel.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 37 “Hohe Egge”, in Kraft getreten am 16.09.2010, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhaus- und Doppelhausbebauung; WD/SD 30-45° (Walmdach/Satteldach); Es sind Baugrenzen zu beachten. Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Schlussabnahmeschein vom 16.10.1963
- Baugenehmigung vom 26.10.1962

Gemäß Auskunft per E-Mail der Stadt Sprockhövel vom 23.07.2026 liegen keine offenen ordnungsbehördlichen Verfahren vor. Ebenso ist in den letzten 20 Jahren keine Baugenehmigung für das Bewertungsgrundstück erteilt worden.

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.

2.5.4 Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft vom 05.06.2026 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; eine Wohnungsbindung besteht somit nicht.

2.6 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 fallen für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage weder Beiträge nach BauGB noch nach KAG NRW an.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (vgl. Anliegerbescheinigung in der Anlage)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt steht nach äußerem Anschein leer.
Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

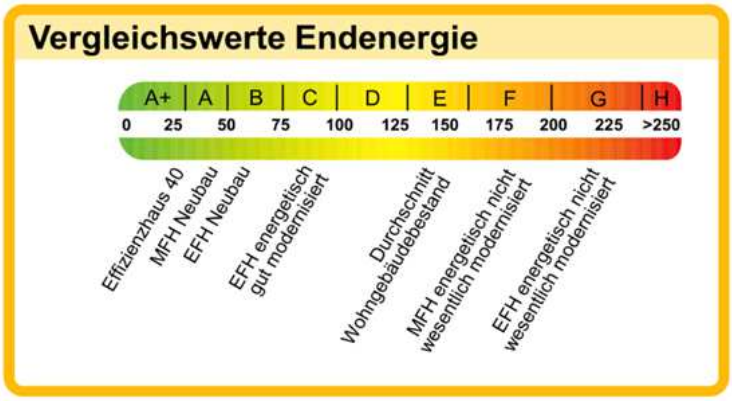
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; flach geneigtes Satteldach; freistehend
Baujahr:	1963 (gemäß Schlussabnahmeschein vom 16.10.1963)
Modernisierung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 119,28 m² (vgl. Wohnflächenberechnung in der Anlage)
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.



Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Der Zugang erfolgt über Stufen und Treppen.
Außenansicht:	Kellergeschoss: Verblendung; Erdgeschoss: Holzverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Flur, Waschkeller, Abstellraum, Trockenraum, Heizungskeller, Garage (Ob der im Grundriss eingezeichnete Trockenraum tatsächlich vorhanden ist, ist nach äußerem Anschein nicht erkennbar.)

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC

(vgl. Grundrisse in der Anlage)

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

Konstruktionsart:	KG: Massivbau (vermutlich) EG: Fachwerk in Fertigbauweise (gemäß Baugenehmigung vom 26.10.1962 und Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Fundamente:	Beton (vermutlich)
Keller:	Beton oder Mauerwerk (vermutlich)
Umfassungswände:	Fachwerk (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Innenwände:	Fachwerk (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Geschossdecken:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Treppen:	Geschosstreppe: Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: flach geneigtes Satteldach

	Dacheindeckung: Fulgurit Classic (asbesthaltige Faserzementplatten) (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrstypische Ausstattung, technisch überaltert (vermutlich)
Heizung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
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:	Wohnzimmer: Estrich mit Kleinmosaik-Parkett; Küche, Diele, Flur, Bad und Gäste-WC: Estrich mit PVC (Mipolam-Fußboden evtl. unter Verwendung asbesthaltiger Kleber und Spachtelmassen); Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer: Estrich mit Buchenriemen-Fußboden oder Holzdielenboden aus nordischer Fichte oder Tanne (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Wandbekleidungen:	Heraklithplatten und Rigipsplatten (evtl. unter Verwendung von asbesthaltigem Kleber oder Spachtelmassen) (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Deckenbekleidungen:	Rigipsplatten (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Fenster:	Fenster aus Holz; Rollläden aus Kunststoff (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
Türen:	Hauseingangstür: Holztür Zimmertüren: Holztüren (Limba) (gemäß Baubeschreibung vom 04.06.1962)
sanitäre Installation:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (vgl. Grundriss in der Anlage)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
besondere Einrichtungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Besonnung und Belichtung:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Bauschäden und Baumängel:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich nach äußerem Anschein in einem vernachlässigten altersgemäßen baulichen Zustand mit Modernisierungs- und Instandhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedung: Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt.
- Wege-/Hofbefestigung: Nach äußerem Anschein nicht erkennbar; im Übrigen nicht bekannt
- Gartenanlage: Bäume, Pflanzenbeete mit bodenbedeckenden Pflanzen und Sträuchern
- Unterhaltungszustand: Der Garten ist stark verwildert. Aufgrund unterlassener Pflege über mehrere Jahre ist der Bewuchs unkontrolliert, teilweise flächenübergreifend überwuchert und nicht mehr nutzbar. Eine grundlegende Freilegung sowie Neuherstellung der Außenanlagen ist vermutlich erforderlich.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45549 Sprockhövel, Hohe Egge Unterweg 1b zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2026 ermittelt.
Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niedersprockhövel	4946	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niedersprockhövel	30	131	910 m²

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.

Zwar handelt es sich grundsätzlich um ein Einfamilienhausgrundstück, für das regelmäßig das Sachwertverfahren maßgeblich wäre. Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bebauung orientiert sich das Marktverhalten jedoch nicht an der vorhandenen Gebäudesubstanz, sondern im Wesentlichen am Wert des Grundstücks nach wirtschaftlicher Betrachtung der vorhandenen Bebauung.
Geeignete Daten für die Anwendung des Verfahrens (Sachwertfaktoren) stehen zur Verfügung.
Die Wertermittlung erfolgt zunächst auf Grundlage des tatsächlich vorhandenen bebauten Grundstückszustands. Die rechnerisch vorhandene Gebäudesubstanz wird dabei entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV im Sachwertverfahren erfasst. Da die vorhandene Bebauung nach Auffassung des Sachverständigen jedoch keinen nachhaltigen positiven Marktbeitrag mehr leistet, wird dieser Umstand anschließend im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmäßig berücksichtigt. Der Bodenwert, als Zwischenergebnis der Sachwertermittlung, wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	910 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2026 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 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	16.05.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	330,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	910	×	0,980	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**323,40 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**323,40 €/m²**	
Fläche	×	910 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	294.294,00 € **rd. 294.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2026 insgesamt **294.000,00 €.**

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 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Auf den Ablauf des Verfahrens wird nachfolgend näher eingegangen.

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)
- Multiplikation mit Bruttogrundfläche
- ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
- Umrechnung mit Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Ggf. Anpassung mit Regionalfaktor (modellkonform)
- Alterswertminderungsfaktor (Abschlag Alterswertminderung)

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+

durchschnittliche Herstellungskosten/ Erfahrungssätze/
Schätzung für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Ggf. Alterswertminderung

= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+

Bodenwert

=

Die Summe ergibt den vorläufigen Sachwert, der noch an den Markt und die Besonderheiten des Objektes anzupassen ist.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

x

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV21 vorzunehmen.

Marktanpassung nach [1] § 35 Abs. 3

=

Der vorläufige Verfahrenswert ist ein an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasster Sachwert, ohne Wertung der Besonderheiten des Objektes.

marktangepasster vorläufiger Sachwert

+ / -

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind zu berücksichtigen:
- erhebliche Abweichungen von marktüblichen Merkmalen
- Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellansätzen

ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

=

Ergebnis ist der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Sachwert

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend

genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür

gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	604,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	227,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	137.410,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	265.750,94 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	265.750,94 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		76,25 %
• Faktor	x	0,2375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	63.115,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**63.115,85 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**15.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**78.115,85 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**294.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**372.115,85 €**
Sachwertfaktor	×	**0,99**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**368.394,69 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**147.589,69 €**
Sachwert	**=**	**220.805,00 €**
	rd.	**221.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir durchgeführt. Vgl. Berechnung in der Anlage.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5		0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	46,5 %	51,0 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	46,5	327,83
2	785,00	51,0	400,35
3	900,00	0,0	0,00
4	1.085,00	2,5	27,13
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 755,31 gewogener Standard = 1,6 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		755,31 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	604,25 €/m² BGF
	rd.	604,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden gem. der Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 15.000 bis 20.000 € angegeben.
Der Sachverständige hält aufgrund des vernachlässigten Zustands einen Ansatz von 15.000 € für sachgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. 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 Instandhaltungsstaus 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 modellkonform das Modell nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1963 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden (lineare Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts gem. § 38 ImmoWertV).

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Aus den vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 372.116 € ein interpolierter Sachwertfaktor von 0,99. Der Sachverständige übernimmt diesen Faktor unverändert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-25.255,00 €
• Baulasten	-25.255,00 €	
Weitere Besonderheiten		-122.334,69 €
• wirtschaftliche Überalterung / fehlende Erhaltungswürdigkeit	-77.334,69 €	
• Freilegungskosten	-45.000,00 €	
Summe		-147.589,69 €

sonstige Rechte und Belastungen

Baulasten:
Wertminderung insgesamt: 8.085 € + 12.677,28 + 4.462,92 € = 25.225,20 €, rd. 25.255 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

wirtschaftliche Überalterung / fehlende Erhaltungswürdigkeit:
Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen bildet lediglich den technischen Restwert der vorhandenen Baukonstruktion ab. Aus Marktsicht kommt diesem Restwert jedoch keine selbständige Werthaltigkeit mehr zu. Maßgeblich hierfür sind insbesondere das hohe Alter des Gebäudes, die unterbliebene Modernisierung, die Fertigbauweise der frühen 1960er Jahre, die begrenzte Marktgängigkeit vergleichbarer Gebäude, die Wahrscheinlichkeit schadstoffhaltiger Baustoffe sowie der augenscheinlich stark vernachlässigte Zustand. Ein wirtschaftlich handelnder Erwerber würde die vorhandene Bebauung nicht als werterhöhenden Gebäudebestand, sondern als abzubrechende Bestandsbebauung betrachten.
Die vorhandene Bebauung ist zwar tatsächlich vorhanden und wurde daher im Sachwertverfahren entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV berücksichtigt. Aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers besitzt sie jedoch keine selbständige Werthaltigkeit mehr. Der Erwerb erfolgt nicht wegen der Gebäudesubstanz, sondern trotz der vorhandenen Gebäudesubstanz. Die wertmäßige Auswirkung dieser wirtschaftlichen Überalterung wird in Höhe des rechnerisch ermittelten Wertbeitrags der baulichen Anlagen und Außenanlagen berücksichtigt. Damit wird berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauung aus Marktsicht keinen positiven Beitrag zum Grundstückswert mehr leistet.
Ansatz: 78.115,85 x 0,99 = 77.334,69 €

Freilegungskosten:
Das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem wirtschaftlich überalterten und baulich stark vernachlässigten Zustand. Unter Berücksichtigung des Baujahrs (1963), der Bauweise (Fertighaus in Fachwerkkonstruktion in Verbindung mit massivem Kellergeschoss), des erkennbaren baulichen Zustands sowie des stark verwilderten Grundstücksumfeldes ist aus sachverständiger Sicht von einem wirtschaftlich verbrauchten Gebäude auszugehen. Eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Sanierung erscheint nicht gegeben. Das gilt insbesondere deshalb, weil ältere Fertighäuser der Baujahre bis 1989 aufgrund ihrer Bauzeit regelmäßig schadstoffrelevante Baustoffe enthalten können. Zudem weisen sie häufig konstruktive und bauphysikalische Nachteile auf. Die Beseitigung dieser Defizite sowie die Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards sind regelmäßig mit einem erheblichen wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Entsprechend ist aus Marktsicht von einem vollständigen Rückbau des Gebäudebestandes auszugehen.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte zum Bewertungsstichtag nicht durchgeführt werden. Die vorliegende Beurteilung basiert daher ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild sowie auf den vorliegenden Objektangaben. Im Rahmen der gutachterlichen Vorsicht ist deshalb davon auszugehen, dass der bauliche Zustand im Inneren mindestens dem äußerlich erkennbaren, deutlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand entspricht oder diesen unterschreitet. Entsprechend wurden bei der Kostenermittlung sicherheitsori-

entierte Annahmen getroffen.
Das Gebäude verfügt über ein massives Kellergeschoss (vermutlich Beton-/Stahlbetonkonstruktion). Der Rückbau solcher Bauteile ist erfahrungsgemäß mit erhöhtem technischem und maschinellem Aufwand verbunden. Zusätzlich ist die Topografie des Grundstücks durch eine Hanglage geprägt, wobei das Kellergeschoss talseitig freiliegt. Hieraus ergeben sich erfahrungsgemäß erschwerte Rückbaubedingungen, insbesondere im Hinblick auf Baustellenlogistik, Sicherungsmaßnahmen sowie Verfüll- und Erdarbeiten.
Darüber hinaus ist das Grundstück durch erheblichen, über Jahre gewachsenen Bewuchs (Bäume, Sträucher und flächige Vegetation) geprägt. Dieser Bewuchs führt zu einer erheblichen Einschränkung der Zugänglichkeit sowie zu zusätzlichen Aufwendungen im Rahmen der Baufeldfreimachung. Vor Durchführung der Abbrucharbeiten ist daher eine umfassende Rodung einschließlich Wurzelentfernung und Entsorgung erforderlich.

Aufgrund des Baujahrs (1963) sowie der bauzeittypischen Baustoffverwendung ist das Vorhandensein schadstoffhaltiger Materialien (insbesondere asbesthaltiger Bauteile, künstlicher Mineralfasern sowie Holzschutzmittel) als wahrscheinlich einzustufen. Entsprechend ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung ein risikoadäquater Zuschlag für erschwerte Rückbau- und Entsorgungsbedingungen zu berücksichtigen.

Die Kosten werden unter Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsgrundlage, auf Grundlage marktüblicher Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten wie folgt angesetzt.
Maßgeblich ist nicht die Ermittlung exakter Abbruchkosten im Sinne einer Ausschreibung, sondern die Schätzung derjenigen Aufwendungen, die ein Erwerber im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die wirtschaftlich sinnvoll erscheinende Freilegung des Grundstücks wertmindernd berücksichtigen würde.

Position	**uR (m³)**	**Kosten / m³**	**BPI**	**Kosten (€)**
vollständige Freimachung und Rodung des Grundstücks				5.000,00
Abbruch des massiven Kellergeschosses einschließlich Bodenplatte	218,10	27,00	1,934	11.388,75
Rückbau der oberirdischen baulichen Anlagen (Fachwerk)	349,02	35,00	1,934	23.625,16
Risiko- und Unsicherheitszuschlag für potenziell schadstoffbelastete Baustoffe und erschwerte Ausführungsbedingungen				5.000,00
Summe				**45.013,91** **rd. 45.000,00**

Kosten / m³ uR gemäß [1] (Basisjahr 2010)
mit uR = umbauter Raum
und BPI = Baupreisindex

Ein objektbezogener Kostenvoranschlag eines Abbruchunternehmens sowie eine detaillierte Schadstoffanalyse liegen nicht vor.
Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen der gutachterlichen Sorgfaltspflicht auf Basis von Erfahrungswerten, veröffentlichten Kostenkennwerten sowie unter Einbeziehung eines sicherheitsorientierten Zuschlags, um die aus der fehlenden Innenbesichtigung resultierenden Unsicherheiten sowie mögliche nicht erkennbare schadstoff- oder konstruktionsbedingte Mehraufwendungen angemessen abzudecken.
Eine abschließende Kostensicherheit kann erst nach Durchführung einer Schadstofferkundung sowie nach Einholung konkreter Abbruchangebote erreicht werden. Die getroffene Kostenschätzung ist nach Auffassung des Sachverständigen im Sinne einer vorsichtigen und marktkonformen Bewertung jedoch als angemessen und ausreichend belastbar anzusehen.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **221.000,00 €** ermittelt.
Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 45549 Sprockhövel, Hohe Egge Unterweg 1b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersprockhövel	4946	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niedersprockhövel	30	131

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2026 mit rd.

221.000 €

in Worten: zweihunderteinundzwanzigtausend 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 30. Juli 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 Schadensersatzhaftung 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 4946, bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 – 4:
Je eine Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 210 (Blatt 2682 BV Nr. 1),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 235 (Blatt 2682 BV Nr. 2),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 208 (Blatt 549 BV Nr. 21),
Niedersprockhövel Flur 30 Flurstück 234 (Blatt 549 BV Nr. 22).

Die Abwasserleitung verläuft im seitlichen Randbereich des Grundstücks entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche.
Mangels vorliegender Bestands- oder Leitungspläne mit ausgewiesenen Schutzstreifenbreiten wurde die Schutzstreifenbreite vom Sachverständigen auf Grundlage üblicher Anforderungen an Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung vergleichbarer Leitungen mit ca. 3 m geschätzt. Der Schutzstreifen ragt mit etwa 1 m über die Abstandsfläche hinaus. Die Leitung dient der Abwasserentsorgung von rückwärtig gelegenen Grundstücken.
Die Belastungswirkung der Leitung wurde bereits im Rahmen der Bewertung der korrespondierenden Baulast berücksichtigt. Die zusätzlich in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Dienstbarkeit begründet jedoch eine eigenständige dingliche Rechtsposition zugunsten der herrschenden Grundstücke. Hierdurch wird die Nutzung der betroffenen Grundstücksfläche nicht nur öffentlich-rechtlich, sondern auch privatrechtlich dauerhaft abgesichert.
Die Dienstbarkeit gewährleistet insbesondere das Recht zum Verlegen, Betreiben und Erneuern der Leitung und ist auch gegenüber Rechtsnachfolgern des Eigentümers wirksam. Hierdurch wird die langfristige Verfügbarkeit des belasteten Grundstücksbereichs für die Berechtigten gesichert und die Dispositionsfreiheit des Grundstückseigentümers zusätzlich eingeschränkt.
Da die tatsächliche Nutzungsbeeinträchtigung der betroffenen Fläche bereits bei der Bewertung der Baulast berücksichtigt wurde, erscheint eine nochmalige volle Ansetzung der Wertminderung nicht sachgerecht. Die dingliche Absicherung führt jedoch zu einer zusätzlichen wirtschaftlichen Belastung, die über die reine Baulastwirkung hinausgeht.
Unter Berücksichtigung der überwiegend randlichen Lage der Leitung innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche sowie der bereits berücksichtigten baulastbedingten Einschränkungen wird die zusätzliche wertmindernde Wirkung der Dienstbarkeit mit 5 % des Bodenwertes der durch den Schutzstreifen betroffenen Fläche angesetzt.

Wertminderung: 92 m² × 323,40 €/m² x 0,05 = 1.487,64 €, rd. 1.488 €

lfd. Nr. 5 :
Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Silke Bröscher, geboren am 02.12.1965. Eingetragen am 25.03.2022

Das wertrelevante Risiko aus Sicht eines Bieters besteht darin, dass bei Fortbestand der Vormerkung und Durchsetzbarkeit des durch sie gesicherten Anspruchs der Ersteher das ersteigerte Eigentum ganz oder teilweise wieder verlieren kann. Die wertmäßige Auswirkung bemisst sich daher nach der durch dieses Recht verursachten Wertminderung des Grundstücks. Soweit der gesicherte Anspruch auf Übertragung des gesamten Eigentums gerichtet ist, kann die wirtschaftliche Belastungswirkung im Grenzfall bis an die Größenordnung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts heranreichen.

lfd. Nr. 6:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hattingen, 12 K 4/26).
Eingetragen am 16.03.2026.

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

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Sprockhövel, Hohe Egge Unterweg 1b**
Flur **30** Flurstücksnummer **131** Wertermittlungsstichtag: **16.05.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	323,08	910,00	294.000,00
		Summe:	323,08	910,00	294.000,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	227,50	119,28	1963	80	19

Wesentliche Daten

Grundstücksteil		Sachwertfaktor
Gesamtfläche		0,99

Relative Werte

relativer Bodenwert:	2.464,79 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.237,34 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.852,78 €/m² WF/NF**

Ergebnisse

Sachwert:	221.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**221.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	16.05.2026

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

WoFlV:
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 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Grundrisse

Anlage 6: Berechnung Wohnfläche und umbauter Raum

Anlage 7: Schnitt

Anlage 8: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 10: Anliegerbescheinigung

Anlage 11: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Anlage 12: Zürs Hochwassergefährdung

Anlage 13: Starkregengefährdung

Anlage 14: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage 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: 06.06.2026
(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: 06.06.2026
(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: 06.06.2026
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Vorderansicht 1



Bild 2: Vorderansicht 2

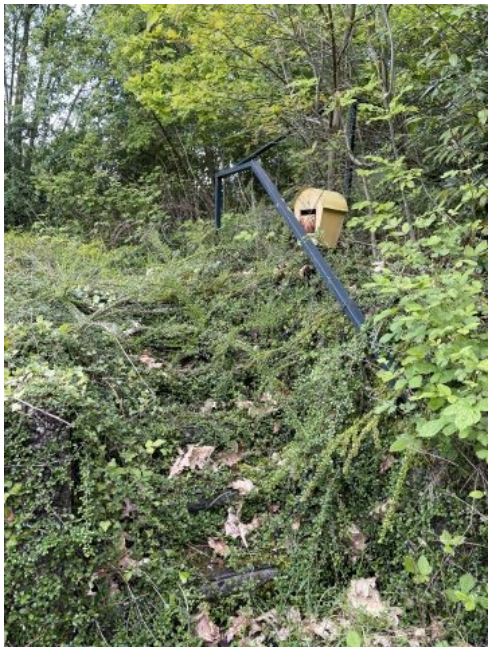


Bild 3: Vorderansicht von rechts



Bild 4: Vorderansicht von links

Anlage 4: Fotos
Seite 2 von 2



in der Internetversion nicht enthalten

Bild 5: Treppe zum Hauseingang im EG

Bild 6: Hauseingang im EG

in der Internetversion nicht enthalten

in der Internetversion nicht enthalten

Bild 7: Straßenzug links

Bild 8: Straßenzug rechts

Anlage 5: Grundrisse

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Kellergeschoss vom 04.06.1962

Anlage 5: Grundrisse
Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Erdgeschoss vom 04.06.1962

Anlage 6: Berechnung Wohnfläche und umbauter Raum

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 7: Schnitt
Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Schnitt vom 04.06.1962

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 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 2 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 3 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 4 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 5 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 6 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 7 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 8 von 8

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 1 von 4

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 2 von 4

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 3 von 4

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 4 von 4

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Zürs Hochwassergefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 13: Starkregengefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 14: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Seite 1 von 1

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Hohe Egge Unterweg 1b, 45549 Sprockhövel

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG (linker Trakt)	+	1,00	8,645	4,640	a oder b	40,11				
2	KG (mittlerer Trakt)	+	1,00	6,200	3,910	a oder b	24,24				
3	KG (rechter Trakt)	+	1,00	6,230	4,640	a oder b	28,91				
4	EG (linker Trakt)	+	1,00	12,500	4,750	a oder b	59,38				
5	EG (mittlerer Trakt)	+	1,00	6,200	3,800	a oder b	23,56				
6	EG (rechter Trakt)	+	1,00	10,800	4,750	a oder b	51,30				
						Summe	**227,50**				**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	**227,50**				**m²**