

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 16.01.2026
Az.: 12 K 11/24

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren

für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit nicht fertiggestellter Einliegerwohnung
bebaute Grundstück Hochstraße 20, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hattingen</i>	<i>7232</i>	<i>5, 2/zu 5, 3/zu 5, 4/zu 5</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hattingen</i>	<i>1</i>	<i>90</i>

und den 3 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken zu je 1/3

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hattingen</i>	<i>1</i>	<i>65, 66, 67</i>



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 07.11.2025 ermittelt mit rd.

540.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
4.2	Wohnhaus.....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße.....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.6	Besondere Bauteile, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	21
4.3	Außenanlagen	23
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.2	Bodenwertermittlung.....	26
5.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	27
5.5	Zusammenstellung der Bodenwerte	28
5.6	Sachwertermittlung	29
5.6.1	Sachwertberechnung	29
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
5.7	Verkehrswert.....	31
5.8	Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit	32

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus, Hochstraße 20, 45529 Hattingen	
Wertermittlungsstichtag	07.11.2025	
Ortstermine	26.03.2025, 25.08.2025	
Grundbuch	Hattingen, Blatt 7232	
Katasterangaben	Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 90	
Grundstücksgröße	1.811 m ²	
lfd. Nr. 8, 9, 10 zu 11	1/3 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Hattingen, Flur 1, Flurstücke 65, 66 ,67	
Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienwohnhaus	
Baujahr des Wohnhauses	ca. 1959	
ermittelte Wohnfläche	rd. 406 m ²	
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 690 m ²	
Bodenwert	rd. 454.800 €	
Sachwert	rd. 540.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 540.000 €	
Wert pro m ² -Wohnfläche	rd. 1.330,00 €/m ²	

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert
des **mit einem Einfamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks
Hochstraße 20, 45529 Hattingen**

wurde zum Stichtag 07.11.2025
ermittelt mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Hochstraße 20, 45529 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Hattingen• Blatt 7232• lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Hattingen• Flur 1 • Flurstück 90• Gebäude- und Freifläche Hochstraße 20• Grundstücksgröße: 1.811 m² • lfd. Nr. 2/ zu 5, 3/zu5, 4/zu 5• je 1/3 Miteigentumsanteil• Gemarkung Hattingen• Flur 1• Flurstück 65, 66, 67• Verkehrsfläche Hochstraße• Grundstücksgröße: 5 m², 543 m², 99 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45529 Hattingen
	Auftrag vom 06.01.2025 (Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	07.11.2025 (Abschluss der Recherchen)

Qualitätsstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	07.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ol style="list-style-type: none">1. Die Eigentümerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter2. Die Eigentümerin, Herr Röder (Bausachverständiger), die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im Gebäude das Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie die Außenanlagen besichtigt. Für die nicht besichtigten Bereiche wird der gleiche Ausbau, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt wie für die besichtigten Bereiche.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.01.2025 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 28.01.2025• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 27.01.2025• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Hattingen vom 28.01.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Hattingen vom 28.01.2025• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 28.01.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.02.2025• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Hattingen• behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

¹ Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Bauschadensgutachten 07.11.2025, Sachverständigenbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Andreas Röder, Bochum

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 14.03.2025 über den Ortstermin am 26.03.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war eine Verfahrensbeteiligte anwesend. Das Bewertungsobjekt wurde durch die anwesende Verfahrensbeteiligte zugänglich gemacht.

An den baulichen Anlagen wurden Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die nicht fertiggestellt wurden.

Am 25.08.2025 erfolgte eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit dem Bausachverständigen, Herrn Dipl. – Ing. Andreas Röder, Bochum zur gesonderten Begutachtung, Ermittlung und Feststellung von Mängeln und Schäden an dem zu versteigernden Objekt sowie zur Schätzung des Aufwands zur Beseitigung bzw. Instandsetzung von Mängeln und Schäden².

Die Ergebnisse dieser Begutachtung wurden dem Gericht in einem gesonderten Gutachten vorgelegt.

Die beauftragte Verkehrswertermittlung beruht auf verfügbare bautechnische Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, behördliche und sonstige Auskünfte, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, sowie auf Feststellungen in den Ortsterminen und Erkenntnissen aus den Recherchen.

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

² Sachverständigenbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Andreas Röder, Bochum, Bauschadensgutachten vom 07.11.2025

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.075 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Winz-Baak: ca. 7.972 Einwohner

Hattingen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Bochum. Im nördlichen Bereich wird das Stadtgebiet durch das Ruhrtal geprägt. In südlicher Ausdehnung überwiegt eine ländliche Struktur mit guten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Elfringhäuser Schweiz.

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt⁴.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁵
Kaufkraftkennziffer: 101,3

Die Arbeitslosenquote von rd. 7,1 % liegt unter dem Bereich des Landesdurchschnitts NRW⁶.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁷. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrage-

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 30.06.2025

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2024 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik- Stand: 12/2025

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

verhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

angrenzende Städte:

Bochum, Essen, Wuppertal (kreisfreie Städte), Sprockhövel und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis), Velbert (Kreis Mettmann)

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 12 km
Essen.....ca. 17 km
Dortmund.....ca. 32 km
Wuppertal.....ca. 27 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 41 km
Düsseldorf.....ca. 46 km

nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen:

A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel, ca. 12 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Bundesstraße 51
Landstraße 705

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 3 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 4 km westlich vom Hattinger Zentrum entfernt im Ortsteil Hattingen-Winz zwischen der Königsteiner Straße, der Fährstraße und der Straße „Im Diergarten“. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Flussbett der Ruhr. Das Bewertungsgrundstück liegt als Hinterliegergrundstück an der Hochstraße und wird über eine private Wegefläche erschlossen. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und ein Krankenhaus sind im Stadtzentrum von Hattingen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtisches Wohngebiet mit aufgelockerter Bauweise
- Überwiegend Wohnhäuser (Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser) in näherer Umgebungslage

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage⁸.

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

- Überwiegend Bestandsbebauung an Wohnhäusern aus verschiedenen Baujahren
- Überwiegend zweigeschossige Bauweise in aufgelockerter Umgebung

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

- von der Hochstraße aus ansteigendes Gelände
- zur Gartenseite abfallendes Gelände

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 911 – Hof- und Gebäudefläche

- Breite: ca. 14 m
- mittlere Tiefe: ca. 29 m
- Grundstücksgröße: 390 m²
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig, rechteckig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

fertige Ortsstraße, Verbindungsstraße

Straßenausbau:

- zweispurig, voll ausgebaute Fahrbahn
- Fahrbahn mit Bitumenbelag
- beidseitig Gehwege mit Betonsteinplatten befestigt
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hattingen, Blatt 7232 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

lfd. Nr. 3 der Eintragungen – lfd. Nr. 5 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Hattingen Flur 1

Flurstück 58 (Blatt 2563 BV Nr. 1)

Flurstück 59 (Blatt 2563 BV Nr. 2)

Flurstück 60 (Blatt 1729 BV Nr. 18)

Bezug: Bewilligungen vom 22.10.2020/23.10.2020 (UR.-Nr. 376/2020, 377/2020, Notar Hendriks, Hattingen). Die Rechte haben untereinander Gleichrang. Eingetragen und auf dem Blatt des jeweiligen herrschenden Grundstücks vermerkt am 26.11.2020.

lfd. Nr. 7 der Eintragungen – lfd. Nr. 2/zu 5, 3/zu 5, 4/zu 5 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerung, eingetragen am 04.12.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

- Wohnungsbindung:** Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
- Altlasten:** Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.
- Bergbauliche Verhältnisse:** Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 12.02.2025 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Verlorener Sohn“ und über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Maria Louise“ und „Linden“.
- Es werden folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus gegeben:
- Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.*
- Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.*
- Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinsschicht mit einer Mächtigkeit von 17 m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.*
- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.*
- Gemäß vorliegender Auskunft ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert.

Konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Ausbisslinie eines Steinkohleflözes ist nahe der nördlichen Grenze innerhalb des Auskunftsbereichs (diesen von Nordost nach Südwest querend) in die „Geologische Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlengebietes 1 : 10.000“ eingetragen.
- Im östlichen Umfeld des Auskunftsbereichs sind in hier vorliegende alte Grubenbilder Aufschlüsse/Ausbisslinien von Steinkohleflözen eingetragen. Die Verlängerungen dieser Ausbisslinien reichen je nach Darstellung und Zulage bis in den Auskunftsbereich oder tangieren dessen südliche und nördliche Grenzen.

Unter einer Ausbisslinie versteht man den Bereich an der Oberfläche des Festgesteins (hier: des Karbons), in dem der Bodenschicht (hier: ein Steinkohleflöz) ansteht.

Eine exakte Projektion der Flözlinien (Ausbisslinien der Steinkohleflöze) ist – aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen – an der Karbonoberfläche nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absinken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären Vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich das Bewertungsobjekt in einer Region befindet, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Im vorliegenden Fall wurden die baulichen Anlagen errichtet, als die bergbaulichen Verhältnisse bereits bestanden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Verdachtsmomente für vorhandene bergbauliche Einwirkungen augenscheinlich nicht feststellbar.

Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren. Weitere Hinweise zur bergbaulichen Situation sind zu beachten.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das Bewertungsobjekt steht leer.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Im Baulastenblatt 785 besteht zu Gunsten des Flurstücks (Teil aus Flurstück 56, Hochstraße 20 – früher 34), Recht der Oberleitung und Unterhaltung einer Entwässerungsleitung.

Im Baulastenblatt 786 besteht zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten der Flurstücke aus Teil 56, 58 und 59 aus Hochstraße 22, 24. Recht der Durchleitung von häuslichen Abwässern durch den bestehenden Entwässerungskanal.

Im Baulastenblatt 787 besteht zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Grundstücks Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück aus Teil 56, Hochstraße 24 das Recht der Zufahrt gemäß § 4 Abs.

2 Nr. 2 i. V. m. mit § 4 Abs. 4 BauO NW, wie im beige-fügten Lageplan bezeichnet.

Im Baulastenblatt 5532 ist auf dem Flurstück 65 eine Baulast folgenden Inhalts eingetragen:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Hattingen, Hochstraße - Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 65 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Hattingen, Hochstraße 20 – Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 90 – zur Verfügung zu stellen und diese Fläche allen Benutzern zugänglich zu machen.
2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Hattingen, Hochstraße - Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 66 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs 1 BauO NRW 2018 zu dem Grundstück Hattingen, Hochstraße 20 – Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 90 – zur Verfügung zu stellen und diese Fläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die Vor- und Nachteile der zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragenen Baulasten heben sich gegenseitig auf. Sie werden in der nachfolgenden Wertermittlung als wertneutral eingeschätzt.

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

„Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu dem Bewertungsobjekt sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

- 19.02.1959 – Baugenehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen
- 30.07.1959 – Nachtrags-Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
- 30.12.1959 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung eines Wohnhauses
- 20.07.2021 – Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus, Neubau einer Doppelgarage

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt⁹. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Hattingen werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht erhoben¹⁰.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung

Das freistehende Einfamilienwohnhaus ist leerstehend. Nach Auskunft der Eigentümerin sollte das Einfamilienwohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss) umgebaut werden. Die Hauptwohnung war vor dem

⁹ Das Bauvorhaben wurde begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Für die Weiterführung des Projekts ist erneut eine Baugenehmigung einzuholen.

¹⁰ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

Leerstand bereits bewohnt. Die Einliegerwohnung im Keller-/Untergeschoss wurde bis auf begonnene Rohbauarbeiten nicht fertiggestellt. Der geplante Anbau ist nicht erfolgt.

Der geplante Neubau einer Doppelgarage wurde nach dem Abriss der bestehenden Garage ebenso wie die geplante Anlage und Gestaltung der Außenanlagen nicht realisiert.

Als wirtschaftliche Folgenutzung wird die Beibehaltung der Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (geplant)</u> <ul style="list-style-type: none">• freistehend• voll unterkellert• eingeschossig• tlw. zweigeschossig
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	2019 - 2021 – Erneuerung des Gebäudeausbaus einschließlich technischer Installationen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Sanitär) in gehobenem Standard
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Klinkerverblendung mit Grundierung• tlw. Eternitplattenverblendung• Gebäuderückseite: Glattputz
Energieeffizienz:	Es lag kein Energieausweis vor ¹¹ .
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine nicht barrierefreie Eingangstreppe mit zwei Treppenstufen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

(gemäß Plan)

Kellergeschoss:	9 Kellerräume, 1 WC-Raum, 1 Heizungskeller, Flur
	Gemäß Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung vom 20.07.2021 zum Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss sind folgende Räumlichkeiten geplant (s. Anlage 3 – Grundriss Untergeschoss, wie geplant)

¹¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Raumeinheit (gem. Plan)	Wfl (m ²)
Kind 1	14,27
Kind 2	14,81
Flur 1	4,95
Flur 2	2,75
Bad 1	5,83
Schlafräum	19,15
Ankleideraum	7,09
Bad 2	5,74
Abstellraum	1,29
gesamt	75,88
Wohnfläche im UG (geplant)	rd. 76 m ²

Erdgeschoss:

Raumeinheit (gem. Plan)	Wfl (m ²)
Diele mit Garderobe	39,00
Gäste-WC	1,84
Flur	18,73
Raum (Mädchen)	11,47
Bad 1	4,85
Bad 2	4,85
Kind 1	12,13
Kind 2	19,13
Küche + Speisekammer	12,10
Zwischenflur	3,56
Essraum	19,33
Wohnraum	49,50
Arbeitsraum	21,66
gesamt	218,15
Wohnfläche im EG	rd. 218 m ²

Obergeschoss:

Raumeinheit (gem. Plan)	Wfl. (m ²)
Bestand	24,15
Schlafräum	21,00
Flur	14,02
AB	1,81
Sauna (gem. Plan)	42,13
Dachterrasse ¹²	9,14
gesamt	112,25
Wohnfläche im OG	rd. 112 m ²

Wohnfläche gesamt	rd. 406 m ²
-------------------	------------------------

Unter Berücksichtigung der Realisierung des geplanten Ausbaus der Einliegerwohnung im Untergeschoss ergibt sich eine anrechenbare Wohnfläche von rd.

¹² anteilige Anrechnung mit 25% der Grundfläche

406 m². Die Wohnfläche des geplanten Anbaus zur Einliegerwohnung wurde bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Der Wohnungsausbau im Untergeschoss wurde nicht fertiggestellt. Der geschätzte Aufwand für die Fertigstellung der Einliegerwohnung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche:

Geschossebene	BGF (m ²)
Kellergeschoss	296,19
EG	284,40
OG	108,32
Brutto-Grundfläche gesamt	688,91
	rd. 689 m²

Die Brutto-Grundfläche wurde mit rd. 689 m² ermittelt.

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

Die Flächenberechnungen wurden auf Grundlage der Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Darstellung in den Grundrissen, der Bemaßung der Räume und den tatsächlichen Gegebenheiten Abweichungen bestehen können, die andere Ergebnisse zur Folge haben. Die Berechnungen dienen daher ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung. Für die Wertermittlung wurden die ermittelten Werte gerundet.

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

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Mauerwerk

Keller: Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellertreppe: Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen mit Fliesenauflage • Geschosstreppe: freischwebende Treppe mit offenen Stufen aus Kunststein • Glasbrüstung an der Geschosstreppe im Obergeschoss
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetonkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Flachdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Bitumenbahnen</p>

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in kommunales Abwassernetz • Abwasserrohre erneuert
Elektroinstallation:	wohnungstypische Installation mit Steckdosen, ein Lichtauslass, Internet- und Kabelanschluss je Raum (aufwändige technische Installation in gehobenem Standard), vorgesehene Öffnungen für Treppenbeleuchtung-/strahler; Vorinstallationen für Dachbeleuchtung und -strahler; Klimagerät im Wohnraum
Heizung:	Fußbodenheizung über Gasbrennwerttherme (im KG, EG und OG)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	Brauchwasserkessel

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellergeschoss: im Bereich der geplanten Einliegerwohnung Unterbeton, tlw. Estrich ansonsten großformatige Fliesen wie im EG und OG • Erd- und Obergeschoss: großformatige Fliesen
--------------	---

- | | |
|------------------------|---|
| Wandbekleidungen: | <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend Glattputz mit Anstrich • tlw. Panoramatapeten • Küche und Hauswirtschaftsraum: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest ansonsten Glattputz mit Anstrich • Bäder/Sanitärräume: Fliesen in den Nassbereichen ansonsten moderne Mustertapeten |
| Deckenbekleidungen: | Glattputz mit Anstrich |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachschutzverglasung (2019) • im Wohnraum bodentiefe Fenster, Fensterschiebe- und -flügeltüren • Fensterlamellen aus Metall mit elektrischer Steuerung |
| Türen: | <ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Metall mit Fingerprint • Kellertüren: tlw. Metalltüren, einfache glatte Türen provisorisch eingebaut • Innentüren: glatte Türen (kunststoffbeschichtet, weiß), Drücker und Beschläge in besserem Standard |
| sanitäre Installation: | <ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • Untergeschoss: Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Unterwand-Spülkasten; WC-Raum mit Hänge-WC und Unterwand-Spülkasten; Waschräum mit Waschbecken • mehrere Bäder (Bad zu jedem Kinder- und Schlafraum vorhanden) mit bodenebener Dusche, freistehende Wanne (Bad im OG); weiße Sanitäröb- jekte und Armaturen fehlen • Fensterbelichtung und -belüftung |
| Grundrissgestaltung: | <ul style="list-style-type: none"> • großräumige, offene Grundrisskonzeption • große Diele mit Übergang zum offenen Wohn- /Essraum • von Fluren begehbare Räume |

4.2.6 Besondere Bauteile, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

- | | |
|--|--|
| nicht in den NHK enthaltene, werthaltige Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstreppe • Außentreppe zur Einliegerwohnung • Terrasse |
|--|--|

Besonnung und Belichtung: herkömmliche Fensterbelichtung

Unterhaltungsbesonderheiten/
sonstige Beeinträchtigungen¹³:

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten augenscheinlich erkennbar:

- Fassade sanierungsbedürftig, nicht fertiggestellt und schadhafte, nicht vollständig aufgebrachte Dämmung
- Flachdach sanierungsbedürftig mit Undichtigkeiten und Folgeschäden durch Nässeinwirkungen im Innenbereich der Räume im EG und OG
- Untergeschoss: begonnener Rohbau im Gebäudeteil der geplanten Einliegerwohnung und nicht ausgeführter Anbau (für Küche und Wohnraum)
- fehlender Wasserabfluss im Untergeschoss (es besteht eine provisorisch verlegte Rohrleitung zur Entwässerung des WC's im Untergeschoss)
- Feuchtigkeitsspuren nach Wassereintrich im Untergeschoss
- fehlende Elektro- und Sanitärfeininstallation und Sanitärobjekte in den Bädern im EG und OG
- im Wohnraum: Fensterlamellen vereinzelt schadhaft
- fehlende Treppengeländer
- Außenanlagen tlw. nur fertiggestellt
- fehlender Neubau der geplanten Doppelgarage

Zustand des Gebäudes/
Allgemeinbeurteilung:

- Überwiegend modernisierter Ausbau im Erd- und Obergeschoss sowie tlw. der Räume im Kellergeschoss mit Ausnahme der Räumlichkeiten der geplanten Einliegerwohnung
- Ausbau und technische Ausstattung in gehobem Standard
- es besteht Schadensbeseitigungsbedarf nach Feuchtigkeitseinwirkungen in den Innenräumen
- es besteht Fertigstellungsbedarf in den Räumen (überwiegend fehlende Feininstallation an der Elektrik), Bädern (fehlende Sanitärausstattung und Armaturen, schadhafte Wandbekleidungen) und an den Treppen (fehlende Treppengeländer)
- fehlender Ausbau der geplanten Einliegerwohnung im Keller-/Untergeschoss
- fehlende Fertigstellung der geplanten Erneuerungen an dem Dach und der Fassade des Wohnhauses

¹³ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel /Schäden sind ohne Bauteilöffnungen oder tiefergehende Untersuchungen nicht feststellbar. Insbesondere im Kellergeschoss ist das Ausmaß der Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit aufgrund der vorhandenen Holzbekleidungen nicht einschätzbar.

- Gestaltung der Außenanlagen ist fertigzustellen
- geplanter Neubau der Garage nicht ausgeführt

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Vorplatzflächen überwiegend gestampft Boden und Schotter, tlw. verwilderte Grünfläche
- rückwärtige Terrasse- und Freifläche: befestigt mit großformatigen Fliesen und Holzdielen
- rückwärtige Gartenfläche überwiegend verwildert eingegrünt, ansonsten Erdaushub ohne gärtnerische Gestaltung von Außenanlagen
- Außen-Schwimmbecken mit dazugehöriger Schwimmbadtechnik vorhanden (gem. Auskunft der Eigentümerin)
- Einfriedungsmauern aus Beton (umlaufend vorhanden) in Betonfundament, Aufwuchs
- Sonstiges: gemäß Auskunft der Eigentümerin sind im Außenbereich, im Randbereich des Grundstücks, um das Gebäude unterirdische Kabel und Leerrohre in der privaten Wegefläche verlegt (Strom mit Steckdosen, Beleuchtungskörper-/strahler); Wasserzapfstelle

4.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück befindet sich in einem innerstädtischen abgeschlossenen Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern im Ortsteil Winz-Baak. Das Bewertungsgrundstück liegt in 2. Reihe einer straßenbegleitenden Wohnhausbebauung und wird von einer privaten Zuwegung erschlossen, die als befestigte Stichstraße angelegt ist und dem Bewertungsgrundstück und den benachbarten Hinterliegergrundstücken als Erschließungsstraße dient.

An dem 1959 errichteten Wohnhaus wurden begonnene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme nicht abgeschlossen. Die Ausbaurbeiten im Gebäude wurden bereits überwiegend ausgeführt. Infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen sind an den bereits fertiggestellten Ausbaurbeiten Folgeschäden zu beseitigen. Desweiteren wurden die geplante Sanierung des Daches und der Fassade, der geplante Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss nebst Anbau, die Anlegung einer Dachterrasse sowie der geplante Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum und die Herrichtung und Gestaltung der Außenanlagen nicht abgeschlossen bzw. realisiert.

Für die Schadensbeseitigung und Fertigstellung der Immobilie sind für eine nachhaltige Nutzung Investitionen an den baulichen und sonstigen Anlagen erforderlich. Da es sich bei den hier berücksichtigten Aufwendungen um pauschale Kostenansätze im Wege der Schätzung handelt und detaillierte Kostenschätzungen nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind, wird potentiellen Erwerbern empfohlen für konkrete Herstellungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Gewerken detaillierte Kostenschätzungen bzw. Kostenvorschläge einzuholen¹⁴.

¹⁴ s. auch gesondertes Gutachten vom 07.11.2025 des Herrn Dipl.-Ing. Andreas Röder, Sachverständigenbüro für Bauwesen, Bochum

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Für derartige Gebäudetypen wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt.

Im vorliegenden Fall besteht aufgrund des beschriebenen Zustands der Immobilie und des Fertigstellungs- und Schadensbeseitigungsbedarfs ein erhöhtes Investitionsrisiko.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer nicht fertiggestellten Einliegerwohnung bebaute Grundstück Hochstraße 20, 45529 Hattingen, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hattingen</i>	<i>7232</i>	<i>5</i>	<i>Hattingen</i>	<i>1</i>	<i>90</i>	<i>1.811 m²</i>

und den 3 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken zu je 1/3

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>2/zu 5</i>	<i>Hattingen</i>	<i>1</i>	<i>65</i>	<i>5 m²</i>
<i>3/zu 5</i>			<i>66</i>	<i>543 m²</i>
<i>4/zu 5</i>			<i>67</i>	<i>99 m²</i>
				<i>647 m²</i>

zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁵:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹⁵ § 7 ImmoWertV

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine mit Schäden und Sanierungsstau behaftete Immobilie. Ferner wurden begonnene Erneuerungsmaßnahmen am Ausbau nicht fertig gestellt. Bei derartigen Objekten wird zunächst ein vorläufiger Wert im fiktiven Zustand ermittelt, wie er sich nach Beseitigung der Schäden und Instandhaltungs-/Instandsetzungs-staus sowie des Fertigstellungsbedarfs ergeben würde. Danach sind die geschätzten Aufwendungen der Schadensbeseitigung, Sanierung, Renovierung und Fertigstellung zu ermitteln.

Die nachfolgende Wertermittlung stellt zunächst auf einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand der Immobilie ab. Hierbei werden zeitnah durchzuführende Investitionen, die ein potenzieller Erwerber vornehmen würde, um die Immobilie nutzbar zu machen, als bereits durchgeführt unterstellt und bei den Wertansätzen (hier: Verlängerung der Restnutzungsdauer, Ansatz der Normalherstellungskosten) werterhöhend berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Zustandsbesonderheiten wie Instandhaltungsstau und Modernisierungserfordernisse wurden im vorliegenden Fall in einem gesonderten Gutachten eines vom Gericht beauftragten Bauschadenssachverständigen erfasst und dokumentiert. In diesem Zusammenhang wird auf dieses erstellte Gutachten (Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. Andreas Röder, Sachverständigenbüro für Bauwesen, Bochum) verwiesen.

Die in diesem Gutachten ermittelten/geschätzten Aufwendungen für die Schadensbeseitigung und Fertigstellung begonnener Ausbauarbeiten wurden in dieser Wertermittlung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier ermittelten Aufwendungen nach den Kostenansätzen, die in der Wertermittlungsliteratur als Erfahrungswerte veröffentlicht werden, schätzungsweise bei der Wertermittlung berücksichtigt werden. Sie ersetzen keine konkret einzuholenden Kostenansätze für die Fertigstellung der einzelnen Gewerke.

Die zu bewertende Immobilie entspricht unter Berücksichtigung der Gebäude- und Grundrisskonzeption, der architektonischen Gestaltung sowie der Objektgröße und der wertmäßigen Größenordnung nicht den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, die überwiegend und vorherrschend auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser vorzufinden sind.

Im vorliegenden Fall sind daher das Vergleichs- und Ertragswertverfahren als weiteres stützendes Verfahren nicht hinreichend aussagefähig.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes wird deshalb aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens ermittelt.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁶.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁷.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

¹⁶ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁷ § 14 (2) ImmoWertV

5.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **330 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	405012
Bodenrichtwert:	330 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag:	07.11.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	1.811 m ²

5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
Tatsächlicher b-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	330,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	07.11.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der Nutzung	W	W	x	1,00
Vollgeschosse	2	1-2	x	1,00
Fläche	700 m ²	1.811 m ²	x	0,76
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	250,80 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	250,80 €/m²	
Fläche	x	1.811 m ²	
Bodenwert der Wohnhausfläche	=	454.198,80 €	
		<u>rd. 454.200,00 €</u>	

V. Bodenwert für die Miteigentumsanteile an der Verkehrsfläche			
Bodenrichtwert für Wohnbauland (frei) als Ausgangswert	=	330,00 €/m²	
Wertfaktor für private Wegeflächen im Siedlungsgebiet	x	0,25	19
Fläche (Flurstücke 65, 66, 67)	x	647 m ²	
Bodenwert für die private Wegefläche gesamt	=	53.377,50 €	
1/3 Miteigentumsanteil an der privaten Wegefläche	=	17.792,50 €	
		<u>rd. 17.800,00 €</u>	

5.5 Zusammenstellung der Bodenwerte

Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	454.200,00 €
anteiliger Bodenwert an der privaten Wegefläche	+	17.800,00 €
Summe der Bodenwerte	=	472.000,00 €

Der **Bodenwert** des Grundstücks einschließlich der Miteigentumsanteile an der Wegefläche beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025 insgesamt rd. **472.000 €**.

¹⁸ Die Anpassung des Bodenrichtwerts wegen der abweichenden Grundstücksgröße erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten. Die örtlichen Grundstückscoeffizienten berücksichtigen Flächen bis 1.000 m². Wegen der abweichenden Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück > 1.000 m² erfolgt die Anpassung mittels der von Sprengnetter veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten [2], Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 3.10.2/3

¹⁹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) • Gebäudemix: KG + EG; KG + EG + OG; EG + FD; EG + OG • Standardstufe: 4,0 (gehoben) • Zuschlag für ZFH	=	1.184,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	689,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	33.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	848.776,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.609.279,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.609.279,20 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 57 Jahre 28,75 % 0,7125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.146.611,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1.146.611,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen²⁰	+	91.728,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.238.340,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	454.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.692.540,40 €
Sachwertfaktor²¹	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.015.524,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	475.200,00 €
Sachwert	=	540.324,20 €
	rd.	540.000,00 €

²⁰ 8 % für Außenanlagen einschl. der baulichen Außenanlagen (Außenpool einschl. Schwimmbadtechnik)

²¹ Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Größenordnung des Bewertungsobjekts wurden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet, stattdessen wurden die bundesweit abgeleiteten Sachwertfaktoren von Sprengnetter entsprechend dem Bodenwertniveau und der Höhe des vorläufigen Sachwerts herangezogen.

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (Bezugsmaßstab: DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²²**
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)²³:

²² gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

²³ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für Bauschäden (gem. gesondertem Gutachten)	-315.000,00 €
Abschlag für fehlende Fertigstellung (Ausbau Einliegerwohnung, fehlende Sanitäröbekte)	-126.000,00 €
Abschlag für fehlende Fertigstellung der Außenanlagen (befestigte Flächen, Abfangungen, Gartengestaltung)	- 2.000,00 € -50.000,00 €
Abschlag für Behördennachweise (Baugenehmigung, etc.) anteiliger Bodenwert an der privaten Wegefläche	17.800,00 €
Summe	-475.200,00 €

5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Hochstraße 20, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hattingen	7232	11	Hattingen	1	90	1.811 m ²

und den 3 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken zu je 1/3

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
2/zu 5, 3/zu 5, 4/zu 5	Hattingen	1	65	5 m ²
			66	543 m ²
			67	99 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 mit rd.

540.000 €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

5.8 Einzelwerte und wirtschaftliche Einheit

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der Wert der einzelnen Flurstücke zu ermitteln und anzugeben welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Wohnhausgrundstück (Flurstück 90) ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Wohnhausgrundstück wird über eine private Zuwegungsfläche, bestehend aus den Flurstücken 65, 66, 67, erschlossen. Hier sind 3 Miteigentumsanteile zu je 1/3 an der Verkehrsfläche zugeordnet. Das Wohnhausgrundstück bildet mit den 3 Miteigentumsanteilen eine wirtschaftliche Einheit. Sie sollten möglichst nicht getrennt werden, da ohne die Miteigentumsanteile an den Zuwegungsflächen eine öffentlich-rechtliche Anbindung an die Hochstraße nicht mehr gegeben ist.

Die wertmäßige Aufteilung der Grundstückswerte erfolgt unter der Annahme einer Gesamtverwertung der Grundstücke, d. h. ohne Berücksichtigung von Wertabschlägen, die sich ggf. im Falle einer Einzelverwertung aufgrund von veränderten/eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ergeben könnten. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Anteil am Grundstück	Wert des Grundstücks
Flurstück 90	Wohnhaus	1.811 m ²	522.200,00 €
Flurstück 65	Wegefläche	1/3 MEA von 5 m ²	200,00 €
Flurstück 66	Wegefläche	1/3 MEA von 543 m ²	14.900,00 €
Flurstück 67	Wegefläche	1/3 MEA von 99 m ²	2.700,00 €
gesamt			540.000,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Foto Nr. 1 – Ansicht von der privaten Wegefläche aus



Foto Nr. 2 – rückwärtige Ansicht



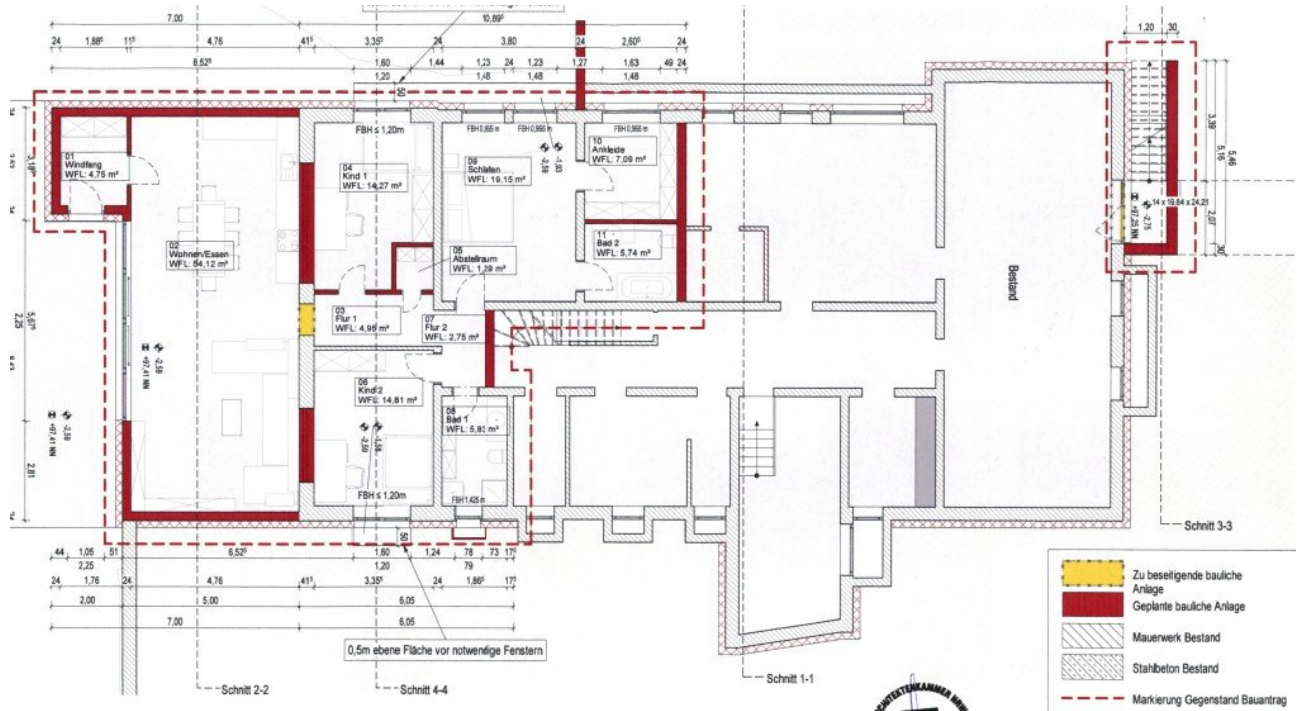
Foto Nr. 3 – seitliche Ansicht/Gartenansicht



Foto Nr. 4 – Außenansicht Eingangsbereich

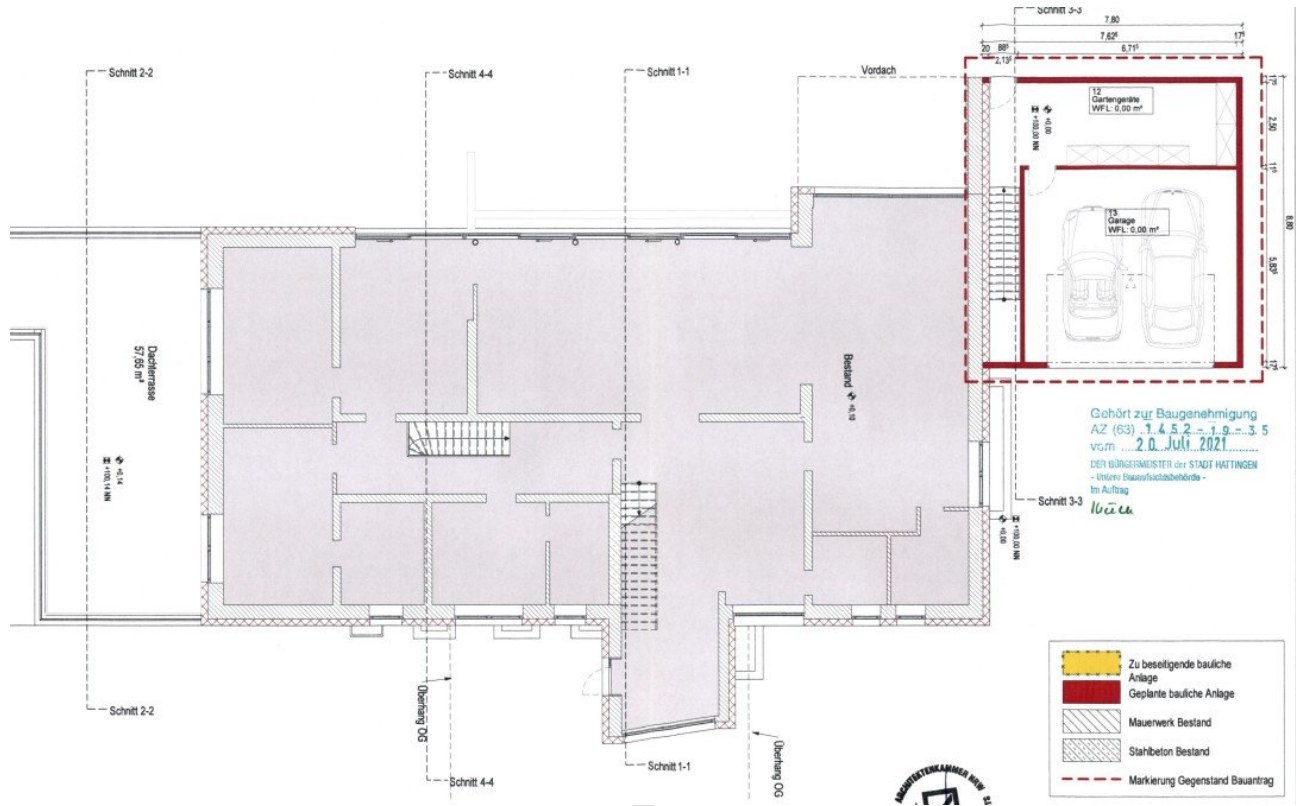


Grundriss Kellergeschoss



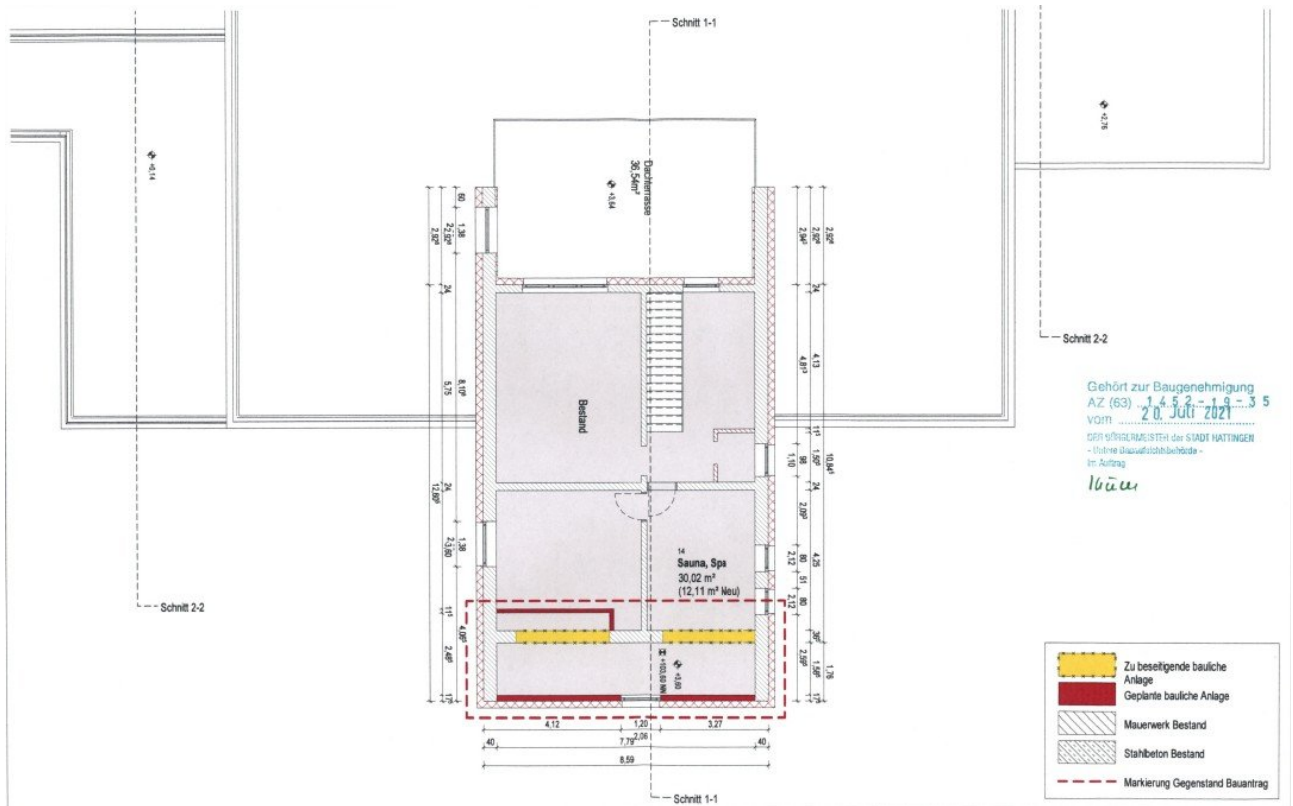
Der Plan ist nicht maßstabgenau. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann ggf. von der Darstellung abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



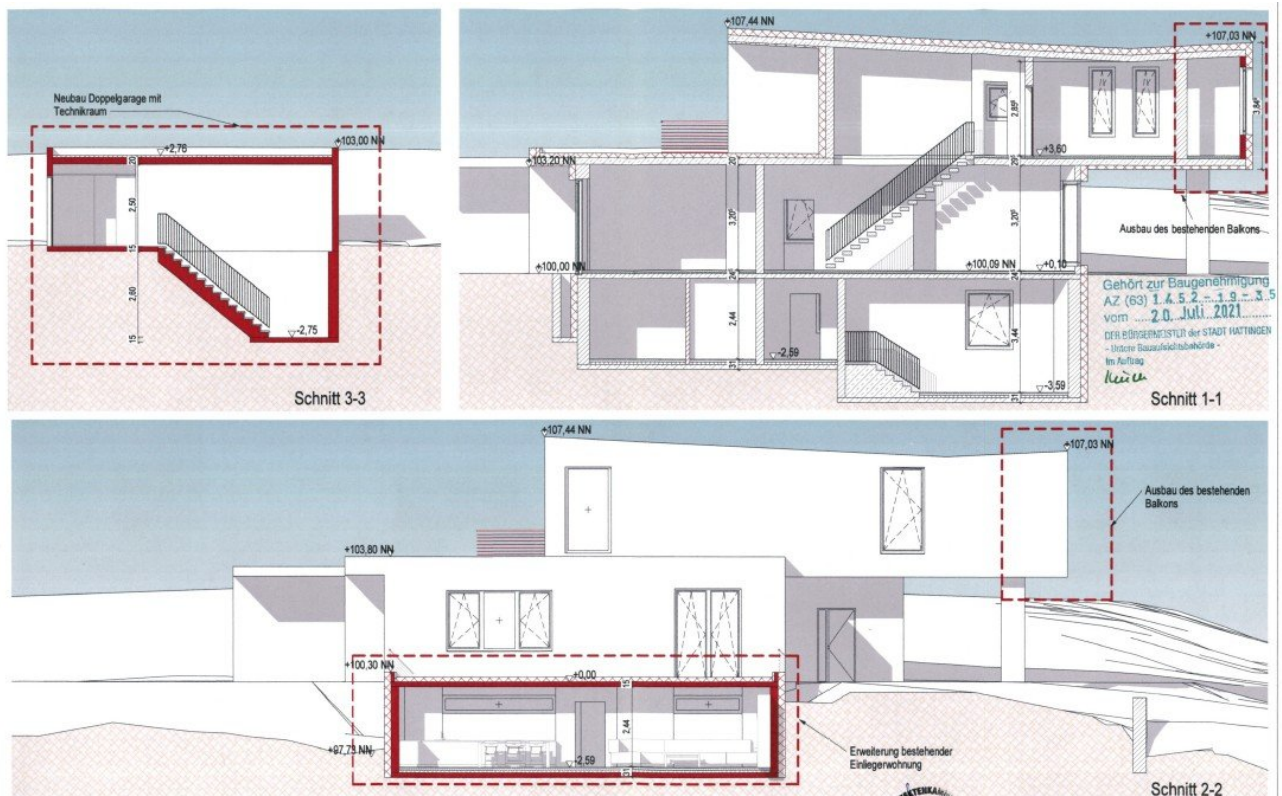
Der Plan ist nicht maßstabgenau. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann ggf. von der Darstellung abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss



Der Plan ist nicht maßstabgenau. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann ggf. von der Darstellung abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Schnitte



Der Plan ist nicht maßstabgenau. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann ggf. von der Darstellung abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.