

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 29.09.2025
Az.: 12 K 12/24

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

im Zwangsversteigerungsverfahren
des mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst 2 Garagengebäuden
bebauten Grundstücks Im Lübbingering 20, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Haßlinghausen	4296	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Haßlinghausen	2	881



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 09.09.2025 ermittelt mit rd.

397.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
4.2	Zweifamilienwohnhaus	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	19
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	19
4.3	giebelseitige Garage	20
4.4	Doppelgarage	20
4.5	Außenanlagen	21
4.6	Beurteilung des Gesamtobjekts	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.6	Sachwertermittlung	26
5.6.1	Sachwertberechnung	26
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
5.7	Ertragswertermittlung.....	28

5.7.1	Ertragswertberechnung	28
5.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
5.8.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
5.8.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
5.8.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
5.9	Verkehrswert	33

Internetversion

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	Zweifamilienwohnhausgrundstück Im Lübbingering 20, 45549 Sprockhövel
Wertermittlungsstichtag	09.09.2025
Ortstermin	09.09.2025
Grundbuch	Haßlinghausen, Blatt 4296, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Haßlinghausen, Flur 2, Flurstück 881
Grundstücksgröße	479 m ²
Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus zzgl. zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzungseinheit im DG
Anzahl der Garagen	1 giebelseitige Garage, 1 hofseitige Doppelgarage
Baujahr (gemäß Bauakte)	1969
ermittelte Wohnfläche	rd. 174 m ² (zzgl. ca. 32 m ² ausgebauten Fläche im DG)
Restnutzungsdauer	28 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 169.370 €
ermittelter Sachwert	rd. 411.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 382.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 397.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.282 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Im Lübbingering 20, 45549 Sprockhövel

wurde zum Stichtag 09.09.2025
ermittelt mit

397.000 €

in Worten: dreihundertsiebenundneunzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Das Grundstück ist mit einem ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus errichteten Wohngebäude, einer giebelseitig angebauten Garage und einer Doppelgarage im Gartenbereich bebaut. Nachträglich wurde eine abgeschlossene Nutzungseinheit im tlw. ausgebauten Dachraum geschaffen, die nicht den genehmigten Plänen der Baugenehmigung entspricht. Da die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des teilweisen Ausbaus im Dachraum ohne Prüfung der zuständigen Baubehörde nicht unterstellt werden kann, wird nachfolgend das Wohngebäude als Zweifamilienwohnhaus bezeichnet und bewertet. Der zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraum wird durch einen Ausbauzuschlag im Rahmen der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Objektadresse:

Im Lübbingering 20, 45549 Sprockhövel

Grundbuch- und
Katasterangaben:

- Grundbuch von Haßlinghausen
- Blatt 4296
- Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Haßlinghausen
- Flur 2
- Flurstück 881
- Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße: 479 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:

Amtsgericht Hattingen
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen

Auftrag vom 04.07.2025
(Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

09.09.2025

Qualitätsstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Daten der Ortsbesichtigungen:	21.08.2025, 09.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren die Wohnungen in dem Zweifamilienhaus, die ausgebaute Wohneinheit im Dachgeschoss, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume im Kellergeschoss sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Garagen waren nicht zugänglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 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 28.07.2025• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 28.07.2025• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel vom 31.07.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation aus dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Sprockhövel vom 25.07.2025• Auszug aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 11.08.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 25.08.2025• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Sprockhövel• 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.

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Verkehrsvertermittlung 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 26.08.2025 über den Ortstermin am 09.09.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Eine Innenbesichtigung wurde von den Mietern ermöglicht.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Sprockhövel, kreisangehörige im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 25.031 Einwohnern²
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 6 Stadtteile
- Ortsteil: Haßlinghausen (rd. 8.747 Einwohner)

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

² www.sprockhovel.de, Stand: Oktober 2024

ehemals durch Bergbau und Zuliefererindustrie geprägten Stadt Sprockhövel im Zuge des Strukturwandel s überwiegend Klein- und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Textilherstellung entstanden.

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

Demografische Entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sprockhövel ist seit den vergangenen 10 Jahren rückläufig. Nach vorliegenden Prognosen wird sich der Schrumpfungsprozess weiter fortsetzen³. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁴. Die zunehmende Alterung und Singularisierung führt zu einer stagnierenden und rückläufigen Zahl der Haushalte. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen und Änderungen auf das Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt mit sich bringen.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

angrenzende Städte:

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

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Wuppertal.....ca. 14 km
Bochum.....ca. 25 km
Hagen.....ca. 18 km
Hattingen.....ca. 14 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 42 km
Düsseldorf.....ca. 54 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 234

³ vgl. offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel

⁴ vgl. IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 1 – Anschlussstelle Autobahnkreuz Wuppertal Nord in ca. 3,5 km Entfernung mit Verkehrsanbindung an die A 43 und A 46

Bahnhof:

Bahnhof Gevelsberg West, ca. 4 km entfernt
Bahnhof Schwelm, ca. 6 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5 km südöstlich vom Sprockhöveler Zentrum im Ortsteil Haßlinghausen in einem innerstädtischen Wohngebiet zwischen der „Mittelstraße“ und „Gevelsberger Straße“ östlich der Autobahn A 43.

Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in mittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind im Bereich der Mittelstraße und Gevelsberger Straße fußläufig erreichbar.

Es handelt sich um eine mittlere bis gute Wohnlage⁵.

- ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser in straßenbegleitender Bebauung
- überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser mit vereinzelten Mehrfamilienwohnhäusern in aufgelockerter Bebauung mit begrünten Umgebungsflächen

Beeinträchtigungen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen feststellbar.

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr ab 55 bis 59 L_{den}/dB(A) ausgewiesen⁶.

⁵ vgl. Lageeinstufig im Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

⁶ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

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

- Gebäude
- Gemeindegrenzen



Topografie:

straßenbegleitend leicht abfallendes Gelände

Gartenausrichtung:

westlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 881 – Gebäude- und Freifläche

- Breite: ca. 16 m
- mittlere Tiefe: ca. 30 m
- Grundstücksgröße: 479 m²
- Grundstückszuschnitt: regelmäßig, rechteckig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- zweispurig ausgebauter Fahrbahn mit Bitumenbelag
- beidseitig Gehwege mit Bitumen befestigt
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haßlinghausen, Blatt 4296 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

Ifd. Nr. 1 der Eintragungen – Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.03.2025

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Sprockhövel unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Gemäß vorliegender Auskunft ist „im Bereich des

Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen“.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Nach Auskunft der Bewohner sind die Wohnungen und Garagen vermietet. Zu der Wohnung im Obergeschoss lag ein Mietvertrag vor. Der vereinbarte Mietzins in Höhe von 400,00 € ist wegen mieterseits ausgeführten Renovierungen innerhalb der Wohnung für 10 Jahre fest vereinbart. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.12.2019. Nach Angaben der Bewohnerin der ausgebauten Nutzungseinheit im Dachgeschoss beträgt die monatliche Miete einschließlich Nebenkosten 345,00 €.

Die Mieten der Wohnung im Erdgeschoss und der Garagen sind nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel sind für das angefragte Grundstück keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vorhanden.

Denkmalschutz:

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

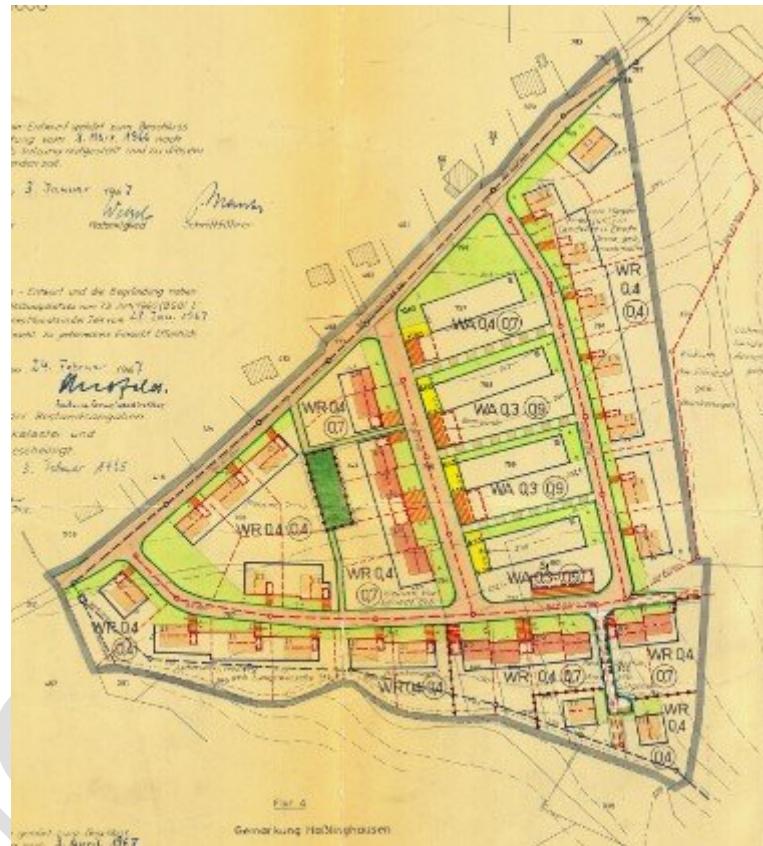
3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht der Bebauungsplan Nr. 6 – Heide – mit Rechtskraft vom 10.10.1967. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB.



Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel, rechtskräftige Bebauungspläne

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

- 13.03.1967 – Bauschein für die Errichtung eines 2-geschossigen Zweifamilienhauses als rechte (nördliche) Hälfte eines Doppelwohnhauses und eines Garagengebäudes
- 23.07.1969 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung des Bauvorhabens
- 14.04.1970 – Bauschein für den teilweisen Ausbau des Dachgeschosses
(Ausbau eines Kinderzimmers)
- 29.12.1971 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung des tlw. DG-Ausbaus
- 27.09.1972 – Bauschein für den Neubau einer Pkw-Doppelgarage
- 19.10.1973 – Schlussabnahmeschein für Pkw-Doppelgarage
- 17.10.1972 – Baugenehmigung über den Einbau einer Zentralheizungsanlage
- 11.12.1972 – Schlussabnahmeschein für eine Öl-Feuerungsanlage und einer Heizöl-Behälter-Anlage

Der im Dachgeschoss vorgenommene Teilausbau zu Wohnzwecken weicht hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts von den genehmigten Grundrissen ab. Ferner unterschreitet die tatsächliche Raumhöhe von 2 m die zulässige Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss. Die Nutzungseinheit wurde als Ausbau eines Kinderzimmers außerhalb der Wohnung im Erdgeschoss mit einer Größe von 16,47 m² genehmigt. Die tatsächliche Größe der ausgebauten und vermieteten Wohneinheit wurde überschlägig mit rd. 32 m² gemessen.

Für die Wertermittlung wird aufgrund dieser Abweichungen für die Nutzungseinheit im Dachgeschoss lediglich ein Ausbauzuschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

Es wird empfohlen die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit für den abweichenden Zustand mit der zuständigen Baubehörde zu klären.

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Sprockhövel werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben⁷.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

⁷ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle vom Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem einseitig angebauten, Wohnhaus mit giebelseitigem Garagengebäude und zwei Hofgaragen bebaut. In dem ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus errichteten und genehmigten Wohnhaus wurde nachträglich eine abgeschlossene Wohneinheit (Ausbau als Kinderzimmer) geschaffen. Die zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzungseinheit im Dachgeschoss und die Garagen sind vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserordnung (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. Brandschutzauflagen 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 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus:

- zweigeschossig
- voll unterkellert
- tlw. ausgebautes Dachgeschoss
(zu Wohnzwecken ausgebaut Nutzungseinheit)

Baujahr:

1969 (gemäß Schlussabnahmeschein)

Erneuerungsmaßnahmen:

Gemäß Auskunft der Mieter beim Ortstermin wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

- ca. 2010 – Modernisierung der Wohnung im EG (Bad, Bodenbeläge, Innentüren)
- 2019 – mieterseitige Modernisierung der Wohnung im OG (tlw. Bodenbeläge, Fensterbänke)
- ca. 2020 – Erneuerung Balkon-Geländer
- 2020 (gem. Herstellerangabe) – Brennwertkessel

Außenansicht:

- Kratzputzfassade mit Anstrich
- im Sockelbereich Glattplatz
- Verblendstein im Hauseingangsbereich

Energieeffizienz⁸:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Waschküche, Trockenraum, Heizungskeller, Kellerraum für Öltanks, Kellerflur

Erdgeschoss:

Wohnung bestehend aus 4 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC, AB, Terrasse

anrechenbare Wohnfläche: rd. 88 m²

⁸ 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.

Obergeschoss:

Wohnung bestehend aus 4 Räumen, Küche, Diele, Duschbad, Wannenbad, Balkon
anrechenbare Wohnfläche: rd. 86 m²

Dachgeschoss:

- Wohneinheit bestehend aus 1 Raum mit Kochnische, Bad/WC
zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche: rd. 32 m² (davon genehmigte Fläche:
16,47 m²)
- ansonsten nicht ausgebauter Dachraum zu Lagerzwecken

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 174 m² zzgl. der zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss (rd. 32 m²) ermittelt⁹. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Raumaufteilung und Wohnfläche tlw. von den vorgenommenen Berechnungen abweichen können.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	9,74	11,50	a	112,01
EG	9,74	11,50	a	112,01
OG	9,74	11,50	a	112,01
DG	9,74	11,50	a	112,01
Summe der Brutto-Grundfläche				448,04
				rd. 448 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem Sachwertverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde mit rd. 448 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

massiv

Umfassungs- und Innenwände:

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

Geschossdecken:

1-schalige und 2-schalige Fertigdecke (System „Kaiser“) über Kellergeschoss/Wohngeschosse

⁹ Balkone und Terrassen (25 %) sind anteilig der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Fläche im Dachraum wird ohne Anrechnung als Wohnfläche als Ausbauzuschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Treppen:

- Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen aus Holz mit Teppichauflage, Holzgeländer mit Anstrich
- Kellertreppe: Betonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Anstrich, Metallhandlauf mit Anstrich
- Kelleraußentreppen: Betonkonstruktion mit Stahlgeländer

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus- und -flure:

- Hauseingangstür und Seitenteil aus Metall mit Lichtauslass und Briefkastenanlage
- Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage
- Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Kunsteinbelag, Wände mit Putz und Anstrich

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:

- Sparrendämmung
- Dachsteine
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
- Kelleraußentreppen
- Balkon mit Brüstungsgeländer aus Metall
- massive Eingangstreppe mit 3 Stufen und Eingangsüberdachung

nicht in den NHK enthaltene,
werthaltige Bauteile:

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

- wohnungstypische Ausstattung
- Telefonanschluss
- SAT-Anlage

Heizung/Warmwasser:

- Zentralheizung mit Öl-Brennwertkessel (Buderus – 5/2020) und 4 Öltanks
- Flächenheizkörper oder Radiatoren
- Warmwasser über Heizung

Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

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

- | | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none"> • verschiedene Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Vinyl, Fliesen) • Bäder: Fliesen • Keller: Zementestrich, tlw. mit Fliesenbelag |
| Wandbekleidungen: | <ul style="list-style-type: none"> • Putz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich • Küche: Fliesenpiegel an Objektwand • Sanitärräume: umlaufend gefliest • Keller: Putz mit Anstrich; tlw. halbhoch gefliest |
| Deckenbekleidungen und Dachuntersichten: | Gipskarton, Putz, Tapete mit |
| Fenster/-türen: | <ul style="list-style-type: none"> • Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen • Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung • Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung |
| Türen: | <ul style="list-style-type: none"> • glatte Türblätter aus Holz bzw. Holzwerkstoff; tlw. mit Glaseinsatz; Metalltür zum nicht ausgebauten Dachraum • Holzzargen • einfache und durchschnittliche Drücker und Beschläge |
| Kücheneinrichtungen: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| sanitäre Installation: | <ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz • Bäder mit weißen Sanitärobjekten (Einbauwanne oder -dusche, Waschbecken, Wand-WC mit Unterwandspülkasten oder Stand-WC mit Kunststoffspülkasten oder Druckspülung), Fensterbelichtung/-belüftung, Armaturen aus Chrom |

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/
Grundrissbesonderheiten: funktional mit begehbaren Räumen vom Flur aus

Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten¹⁰:

Außer den altersbedingten und gebrauchsmäßigen Abnutzungen sind folgende Instandhaltungsarbeiten erforderlich:

- an der Eingangstreppe: Risse in einer Betonstufe
- Feuchtigkeitseinwirkungen (abgetrocknet) im Deckenbereich des Kamins der DG-Wohnung
- gemäß Auskunft der Mieter sind die Fenster teilweise schadhaft bzw. undicht
- Abplatzungen am Fassadenanstrich der Vorderansicht der giebelseitigen Garage und Verunreinigungen an der seitlichen Fassade

Zustand des Gebäudes:

Die baulichen Anlagen sind bis auf die aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten überwiegend dem Alter entsprechend und in einem gepflegten Zustand. Vom energetischen Zustand ist das Gebäude als nicht wesentlich modernisiert einzustufen. Es besteht in Teilen allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 giebelseitige Garage

- Massivbauweise
- Flachdach mit Bitumenabdeckung
- Putzfassade mit Anstrich; schadhafte Putzfassade aufgrund Putzabplatzungen
- Sektionaltore vorne und hinten
- Brutto-Grundfläche: rd. 42 m²

4.4 Doppelgarage¹¹

- Massivbauweise
- Flachdach mit Bitumenabdeckung
- Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich
- Stahlschwingtore
- seitliche Ansicht: Glasbausteine
- Brutto-Grundfläche: rd. 45 m²

¹⁰ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel und Schäden hinter den tlw. schadhaften Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit der offenliegenden und verdeckten Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

¹¹ Die Doppelgarage befindet sich im Gartenbereich und ist aufgrund der giebelseitig angebauten Garage nicht von der Straße aus befahrbar.

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof-, Wege- und Terrassenflächen befestigt mit Bitumen oder Betonsteinpflaster-/platten
- Garten mit Rasenfläche, Baumbestand, Pflanzbeete
- Vorgartenfläche mit Pflanz- und Kiesbeeten, Aufwuchs
- Einfriedung aus Zäunen, Mauern und Aufwuchs

4.6 Beurteilung des Gesamtobjekts

Die Gesamtanlage macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden, insgesamt jedoch einfachen Eindruck. Die Gebäudekonzeption erfüllt für Vermietungs- und Nutzungszwecke durchschnittliche Standards. Der energetische Gebäudestandard entspricht eingeschränkt zeitgemäßen Anforderungen. Für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes ist die Anpassung an zeitgemäße Standards sowie die Nutzbarkeit der ausgebauten Räume im Dachgeschoss zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Objektlage, der Objektart und -größe, der Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale sowie der Lage am Immobilienmarkt wird die Marktgängigkeit als normal eingeschätzt.

Auf dem Immobilienmarkt des Ennepe-Ruhr-Kreise wurde für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg an Kauffällen und im Geldumsatz registriert¹². Die Kaufpreise für EFH/ZFH lagen im Jahr 2024 im Ennepe-Ruhr-Kreis auf einem ähnlichen Preisniveau wie 2023 (freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser -2%).

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Garagengebäuden bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haßlinghausen	4296	1	Haßlinghausen	2	881	479 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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.

¹³ § 7 ImmoWertV

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

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

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

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **340 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	707011
Bodenrichtwert:	340 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche:	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	09.09.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	479 m ²

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel - gut	mittel - gut	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der Nutzung	W	W	×	1,00
Fläche	600 m ²	479 m ²	×	1,04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	353,60 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	353,60 €/m²
Fläche	×	479 m ²
Bodenwert	=	169.374,40 € rd. 169.370,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 insgesamt **rd. 169.370 €**.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	2 Garagen ¹⁶
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	645,00 €/m ² BGF	Zeitwert pauschal
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	448,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	288.960,00 €	
Baupreisindex (BPI) 09.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.978,56 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	544.978,56 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	
• prozentual		65,00 %	
• Faktor	x	0,35	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	190.742,50 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.742,50 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	208.742,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 220.742,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 169.370,00 €
vorläufiger Sachwert	= 390.112,50 €
Sachwertfaktor	x 1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 425.222,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.000,00 €
Sachwert	= 411.222,62 €
	rd. 411.000,00 €

¹⁶ Übergroße Garage: 6.000 €; für die hofseitige Doppelgarage: 4.000 € (wegen fehlender straßenseitiger Zufahrtsmöglichkeit mit eingeschränkter Nutzbarkeit als Abstell- und Lagerraum)

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 Drempel 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 Grundstücksmerkmale**¹⁷

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁸	Wertbeeinflussung insg.
- Berücksichtigung von Mietabweichungen	- 18.000,00 €
- Zuschlag für ausgebauter Zubehörräume im Dachgeschoss ¹⁹	10.000,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	- 2.000,00 €
- Abschlag für Unwägbarkeiten bei der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit für die abweichende Bauausführung im Dachgeschoss	- 4.000,00 €
Summe	- 14.000,00 €

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

¹⁸ 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 des Instandhaltungsstaus und Fertigstellung von Ausbaurbeiten im Dachgeschoss. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

¹⁹ Der Teilausbau im Dachgeschoss wird als Ausbauzuschlag bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung EG	88,00	1,00	6,35	558,80	6.705,60
	Wohnung OG	86,00		4,66	400,76	4.809,12
	Nutzungseinheit im DG ²⁰	32,00		10,78	345,00	4.140,00
	Garage				nicht bekannt	
	Kfz.-Stellplätze				nicht bekannt	
	Doppelgarage				nicht bekannt	
Summe		174,00	3,00		1.058,80	12.705,60

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung EG	88,00	1,00	7,50	660,00	7.920,00
	Wohnung OG ²¹	86,00		7,00	602,00	7.224,00
	Garage			60,00	60,00	720,00
	Kfz.-Stellplätze			30,00	30,00	360,00
	Doppelgarage ²²			20,00	20,00	240,00
	Summe	174,00			1.372,00	16.464,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Netto-kaltmieten) **16.464,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.942,28 €**

jährlicher Reinertrag **= 12.521,72 €**

²⁰ Bei der angegebenen Miete handelt es sich um die Nettokaltmiete einschließlich Nebenkosten (Warmmiete). Die Miete wird aufgrund der fehlenden Merkmale als Wohnung (Raumhöhe ca. 2 m) für nicht nachhaltig erzielbar angesehen. Deshalb wird der Ausbau des Dachgeschosses als Zuschlag berücksichtigt.

²¹ Zu den Wohnungen ist lediglich die vereinbarte Nettokaltmiete der Wohnung im Obergeschoss bekannt, die lt. Mietvertrag 400,00 € monatlich beträgt und über 10 Jahre fest vereinbart ist. Die Wertermittlung erfolgt zunächst auf Grundlage der marktüblichen Miete. Bestehende Mietabweichungen werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

²² Die hofseitige Doppelgaragen ist aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit von der Straße aus nur eingeschränkt zu Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Entsprechend wird nur ein geringer Mietansatz berücksichtigt.

Reinertragsanteil des Bodens

1,50 % von 169.370,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – 2.540,55 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) = 9.981,17 €

bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer

× 22,727

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 226.842,05 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 169.370,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 396.212,05 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 396.212,05 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 14.000,00 €

Ertragswert

= 382.212,05 €

rd. 382.000,00 €

5.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen, anhand der Wohnflächenberechnungen aus der städtischen Bauakte, in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmieterohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte unter Heranziehung des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietpreisspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Sprockhövel (gültig vom 01.01.2023 bis 31.12.2025), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil Wohnungen	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2 Wohneinheiten = 718,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3 Garagenplätze x 47,00 € = 188,00 2 Whg. 14,00 x 174 m ² = 2.436,00
Mitausfallwagnis	2 % v. 16.464,00 €	----	3 Garagenpl. x 106,00 € = 424,00 = 329,28
Summe			3.942,28 (rd. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben vom Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises bestimmt und angesetzt. Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren oder höher wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % (Standabweichung 1,8) angegeben. Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		3,5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) - vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.8.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **411.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **382.000 €**
ermittelt.

5.8.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) \times 1,00 (d) = **1,00** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) \times 1,00 (b) = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[411.000 \text{ €} \times 1,00 + 382.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 397.000 \text{ €}$.

5.9 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Garagegebäuden bebaute Grundstück Im Lübbingering 20, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haßlinghausen	4296	1	Haßlinghausen	2	881	479 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 mit rd.

397.000 €

in Worten: dreihundertsiebenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



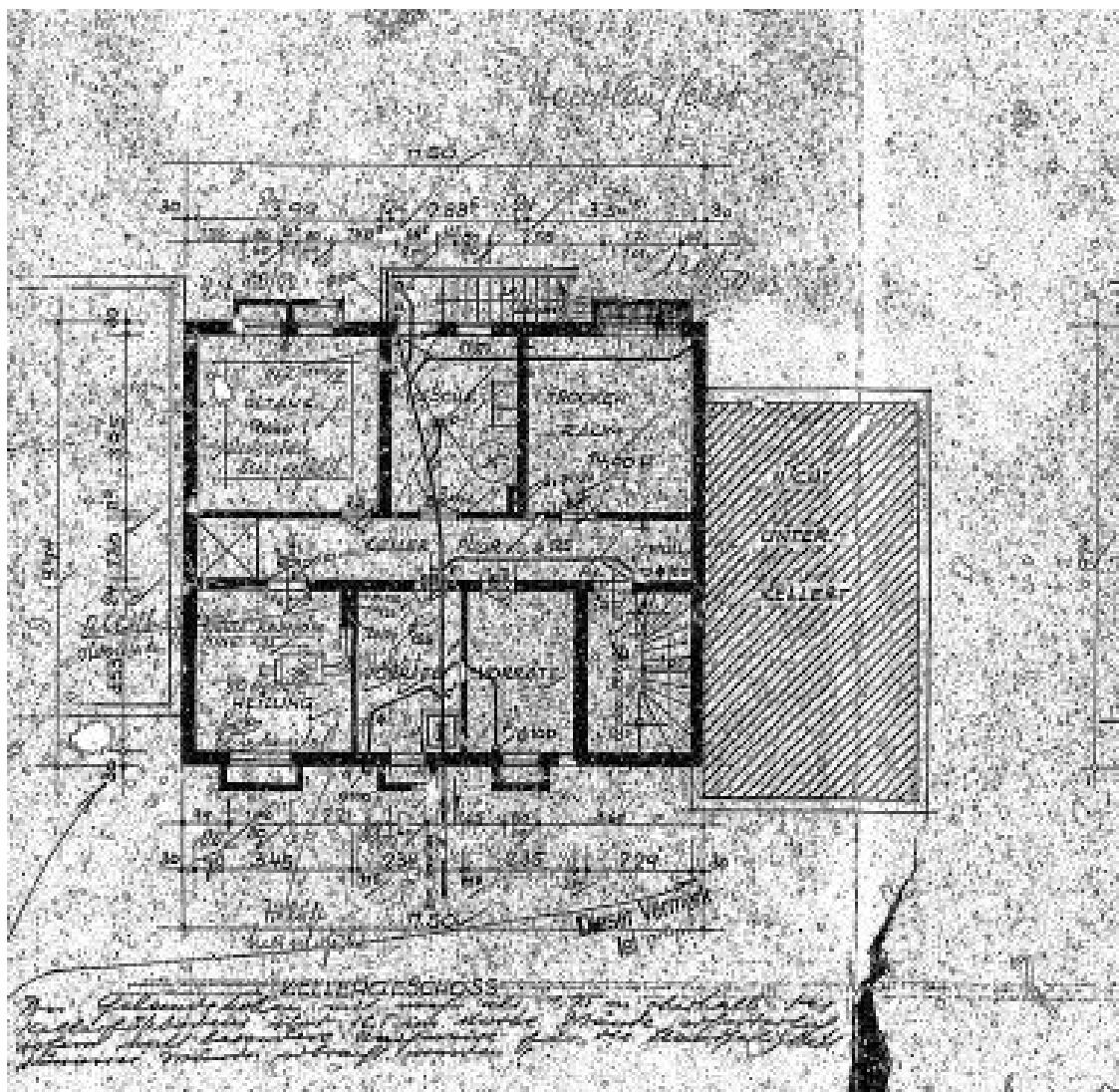
Foto Nr. 3 – Giebelansicht und Außenansicht Garage



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

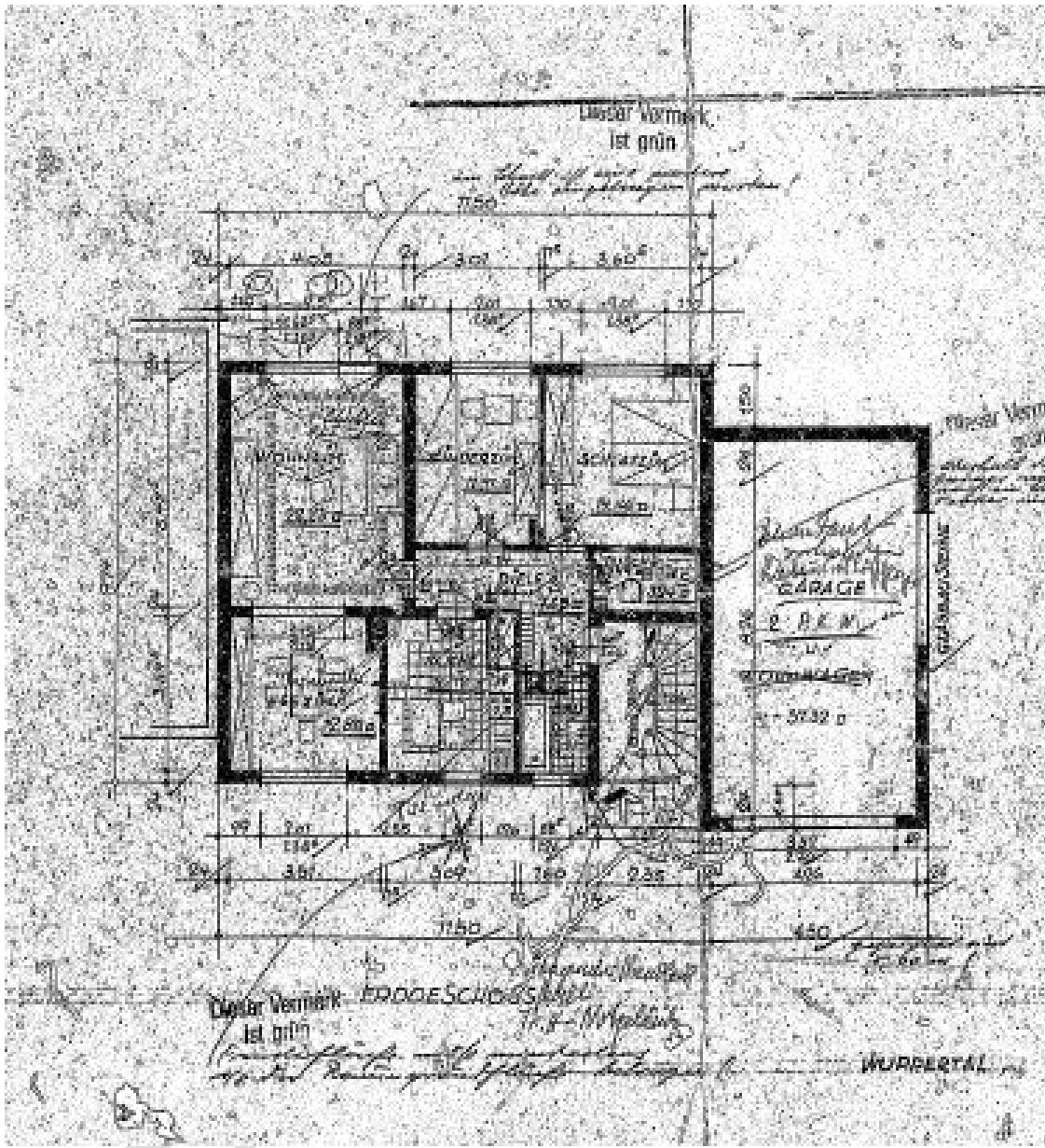


Grundriss Kellergeschoß



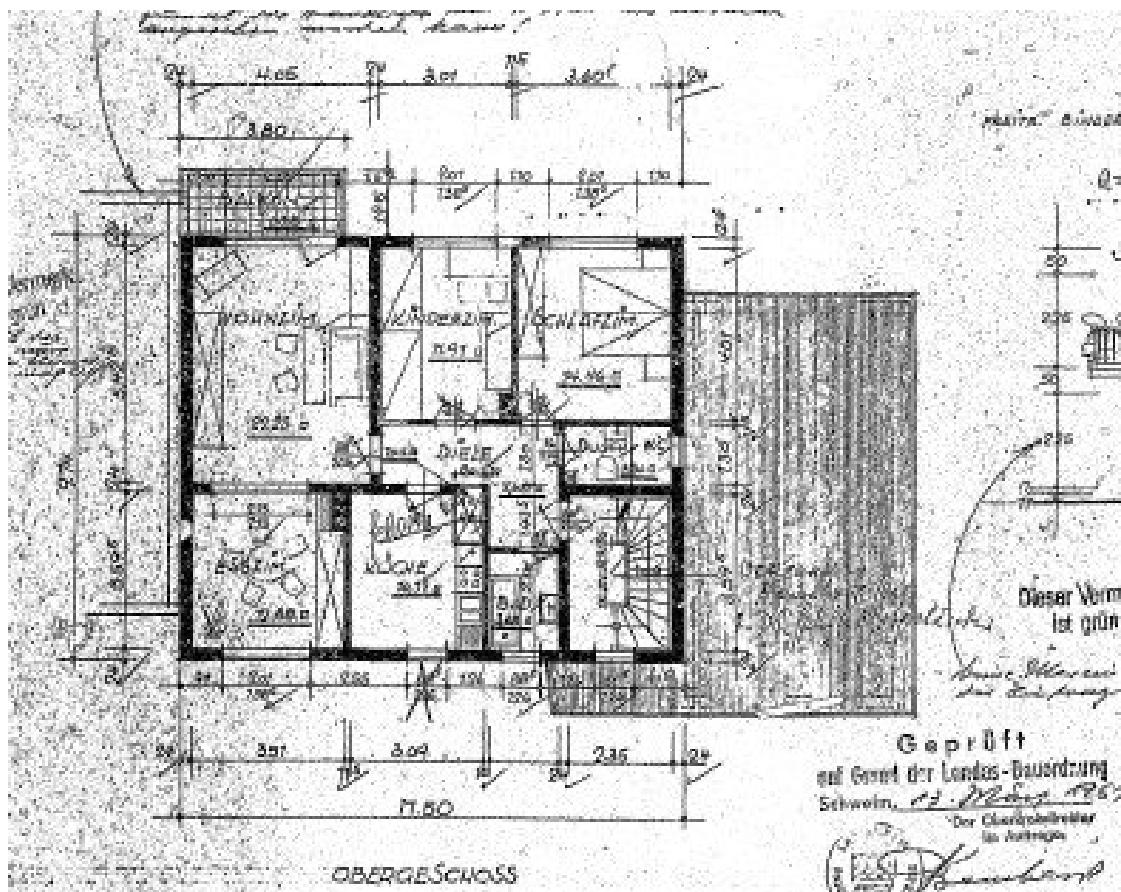
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumauflteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



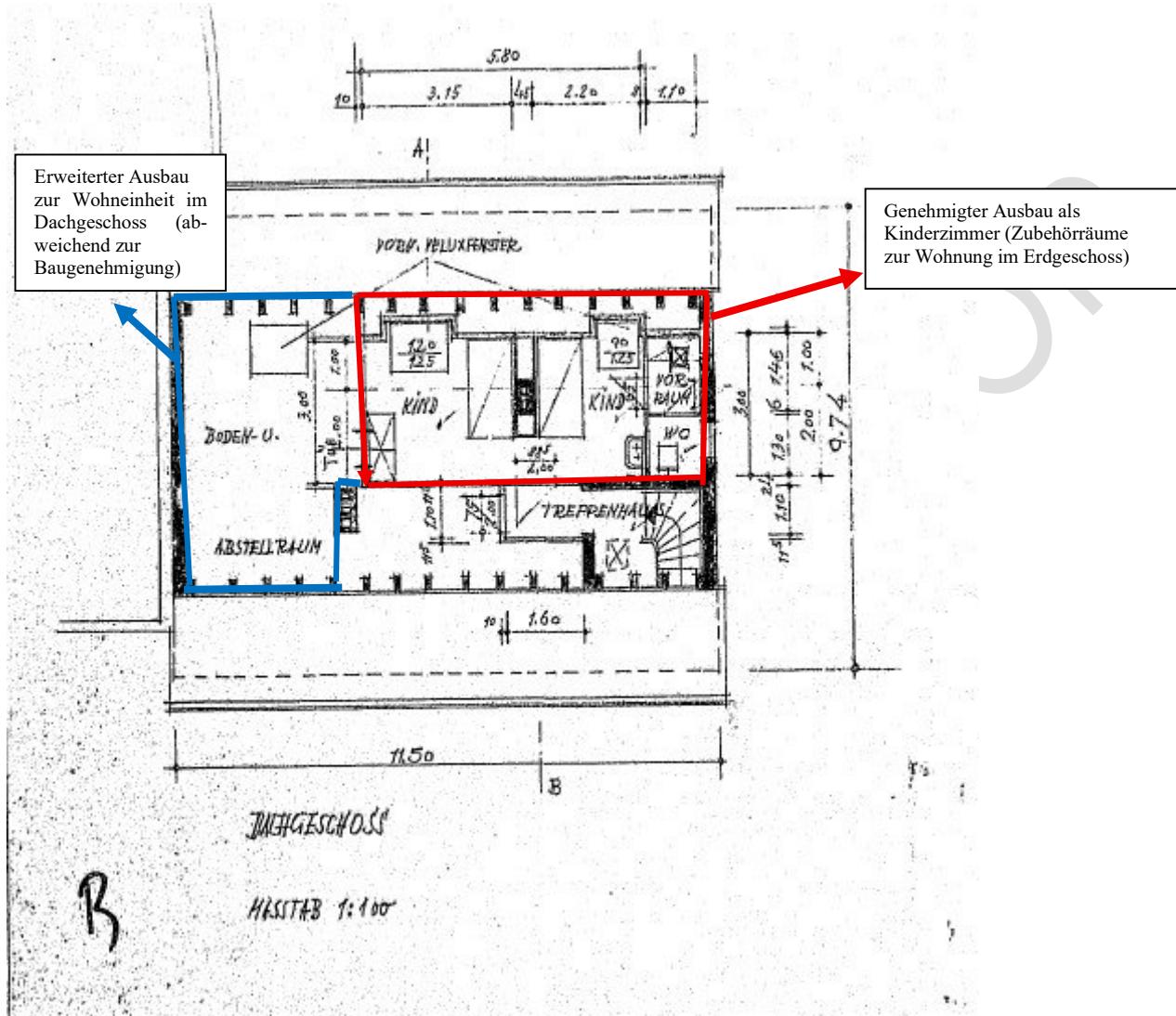
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumauflteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss



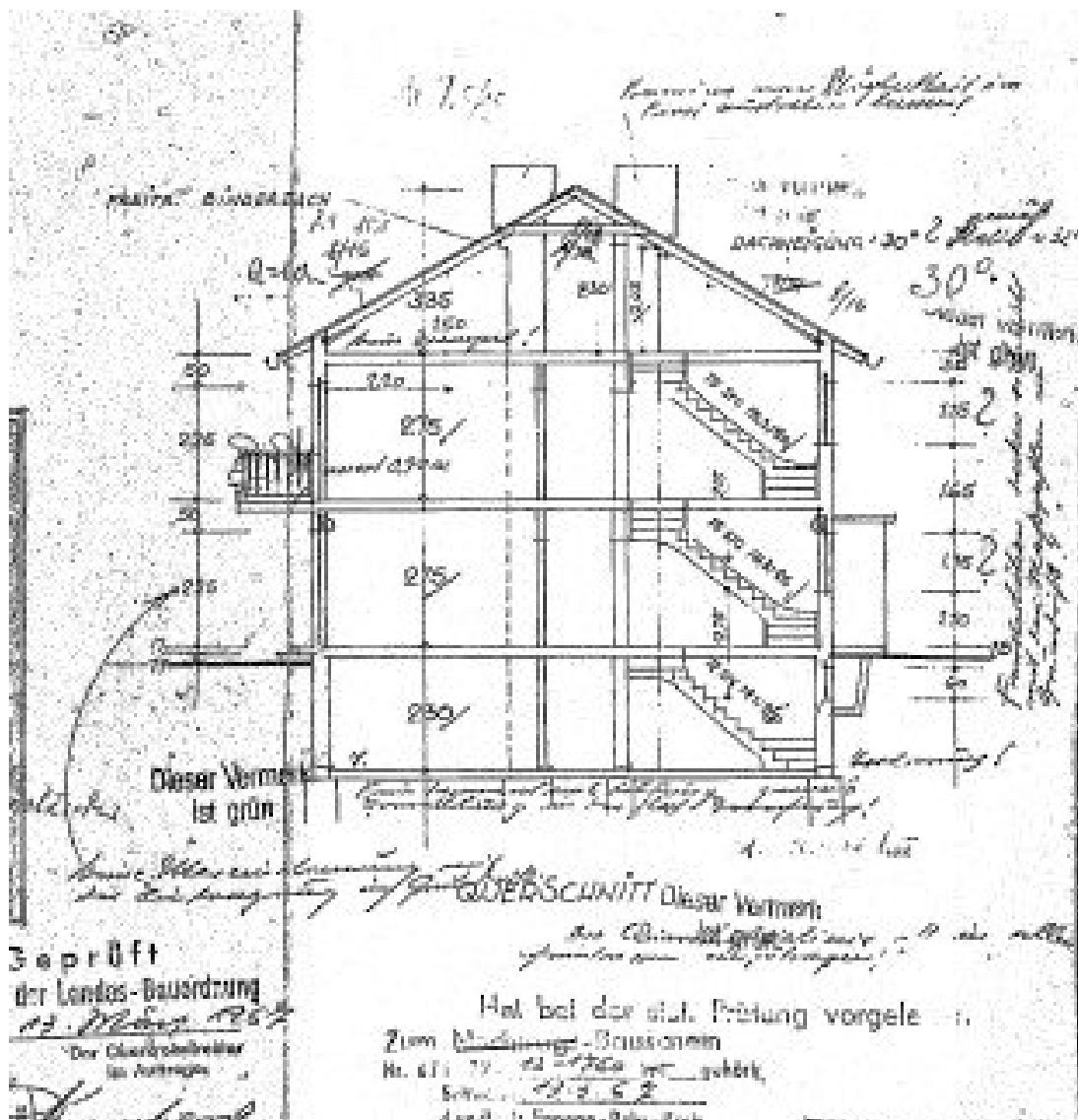
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumauflösungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen zwischen der tatsächlichen Raumauflistung und der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Schnitt



Alle dem Gutachten beigefügten 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 hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Bau- lichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaß- nahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.