

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 29.05.2025

Az.: 12 K 013/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
des mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks
Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Oberstüter</i>	68A	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Oberstüter</i>	3	205



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 16.04.2025 ermittelt mit rd.

570.000 €

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	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
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	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
4.2	Einfamilienwohnhaus	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	19
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Garage	21
4.4	Außenanlagen	22
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	26
5.6	Sachwertermittlung	28
5.6.1	Sachwertberechnung	28
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
5.7	Ertragswertermittlung	30
5.7.1	Ertragswertberechnung	30

5.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
5.8.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
5.8.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	33
5.8.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
5.9	Verkehrswert.....	34

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	Wohnhausgrundstück Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen
Wertermittlungstichtag	16.04.2025
Ortstermin	16.04.2025
Grundbuch	Oberstüter, Blatt 68A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Oberstüter, Flur 3, Flurstück 205
Grundstücksgröße	795 m ²
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Anzahl der Garagen	1 Garage
Baujahr	1991 (Umbau zum Wohnhaus)
ermittelte Wohnfläche	rd. 222 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 455 m ²
Restnutzungsdauer	38 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 167.000 €
ermittelter Sachwert	rd. 564.000 €
ermittelter Ertragswert	rd. 585.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 570.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.568 € /m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen

wurde zum Stichtag 16.04.2025
nach äußerem Anschein
ermittelt mit

570.000 €

in Worten: fünfhundertsiebzigttausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus und einer Garage. Die ehemals auf dem Grundstück aufstehende Scheune wurde im Rahmen einer Umbaumaßnahme im Jahr 1991 zu einem Wohnhaus um- und ausgebaut.
Objektadresse:	Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Oberstüter • Blatt 68A • Gemarkung Oberstüter • Flur 3 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 205 • Gebäude- und Freifläche • Grundstücksgröße: 795 m²
Begünstigendes Recht (ohne Herrschvermerk):	• Begünstigendes Wegerecht für das zu bewertende Grundstück Stöckerstraße 2a, Gemarkung Oberstüter, Flur 3, Flurstück 205 • eingetragen im Grundbuch von Oberstüter • Blatt 10, Abt. II • Gemarkung Oberstüter • Flur 3 • Flurstück 206 • Weg Stöckerstraße • 169 m² groß

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 28.01.2025 (Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹
--------------------------------	--

¹ § i. S.d. § 180 ZVG

Wertermittlungstichtag:	16.04.2025
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	16.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Verfahrensbeteiligten, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde eine Innenbesichtigung des Hauses von der Miteigentümerin nicht ermöglicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen und die einsehbaren Außenanlagen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.01.2025 zur Verfügung gestellt. Vom Antragsteller wurden über das Amtsgericht Hattingen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Schriftsatz vom 23.04.2025 – Liste über Sicherungs- und Erneuerungsmaßnahmen am bebauten Grundstück Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 07.02.2025 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 06.02.2025 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Hattingen vom 06.02.2025 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Hattingen vom 07.02.2025 • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 07.02.2025 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 21.02.2025 • bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Hattingen

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

- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (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 28.03.2025 über den Ortstermin am 16.04.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren die Verfahrensbeteiligten anwesend. Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin bewohnt. Eine Innenbesichtigung wurde zum angekündigten Besichtigungstermin nicht zugänglich gemacht. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen und des Grundstücks.

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.

Für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands des Bewertungsobjekts sowie möglicher Abweichungen wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird von dem ermittelten Wert ein Sicherheitsabschlag für die Wertermittlung nach äußerem Anschein vorgenommen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.200 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Oberstüter: 207 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl:

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. 6 % 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 Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31.12.2024

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2024 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: April 2025

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

angrenzende Städte:

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

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 21 km

Essen.....ca. 25 km

Dortmund.....ca. 40 km

Wuppertal.....ca. 15 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 47 km

Düsseldorf.....ca. 44 km

nächstgelegenen Autobahnanschlüssen:

A 46 – Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen, ca. 6 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 8 km entfernt

Bahnhof (Zug): Velbert-Langenberg, ca. 6, 4 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 7 km südlich vom Hattinger Zentrum im Ortsteil Oberstüter in einem Wohngebiet an der Stöckerstraße/Große Kuhstraße nahe dem Bogen-Sport-Club Sprockhövel. Das Grundstück liegt in ländlich geprägter Umgebung im Außenbereich.

Die Verkehrsanbindung zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Stöckerstraße über eine einfach ausgebaute private Wegefläche des benachbarten Grundstücks. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen sind im nächstgelegenen, ca. 4 km entfernten Stadtgebiet von Sprockhövel erreichbar. Die Wohnlage wird als mittel eingestuft.⁸

⁸ In Anlehnung an die Lageeinstufung unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenrichtwertniveaus im Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	• Überwiegend Wohnbebauung im Außenbereich bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern entlang der Erschließungsstraße • aufgelockerte Bebauung mit begrünten Umgebungsflächen
Beeinträchtigungen:	• gering durch Anliegerverkehr • in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen⁹
Topografie:	eben
Gartenausrichtung:	nordwestlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flurstück 205 – Gebäude- und Freifläche • Breite: ca. 30 m • mittlere Tiefe: ca. 28 m • Grundstücksgröße: 795 m² • Grundstückszuschnitt: unregelmäßig
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Nebenstraße mit Verbindungscharakter und Anliegerstraße (je nach Straßenabschnitt)
Straßenausbau:	• zweispurig, voll ausgebaute Fahrbahn • Fahrbahn mit Bitumenbelag • beidseitige Gehwege mit Bitumen befestigt • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung • Abwasserentsorgung über Kleinkläranlage • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung

⁹ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

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 28.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberstüter, Blatt 68A folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 07.01.2025

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 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 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alte Haase I“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

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

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

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das Bewertungsobjekt wird von einer Verfahrensbeteiligten eigengenutzt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation**3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

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

Baulast Nr. 1508

Überfahrbaulast zugunsten des Flurstücks 205, lastend auf dem Flurstück 206 (Wegefläche)

Baulast Nr. 1728

Baulast zur Sicherung der Entwässerung. Die Baulastfläche ist auf Dauer von jeder baulichen Anlage freizuhalten. Begünstigt sind die Grundstücke Gemarkung Oberstüter, Flur 3, Flurstück 205, Stöcker Straße 2a, Flurstück 73, Stöckerstraße 2, Flurstück 207, Stöckerstraße 4 (s. Lageplan zur Baulast – Anlage 6)

Baulast Nr. 2403

Zuwegungsbaulast zu Lasten des Grundstücks Stöckerstraße, Gemarkung Oberstüter, Flur 3, Flurstück 206 und zu Gunsten des Grundstücks Stöckerstraße 2a, Gemarkung Oberstüter, Flur 3, Flurstück 205 bestehend in der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung eine Teilfläche des belasteten Flurstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) i. S. d. § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW zur Verfügung zu stellen (s. Lageplan – Anlage 6)

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

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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Sprockhövel befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 BauGB¹⁰.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

18.09.1990 – Teilbaugenehmigung zum Umbau einer Scheune in ein Einfamilienhaus

15.10.1991 – 1. Nachtrags-Baugenehmigung zum Umbau einer Scheune in ein EFH

15.05.1997 – Baugenehmigung zum Neubau einer PKW-Garage

18.06.2008 – Baugenehmigung zum Umbau des Wohnhauses durch Erweiterung von zwei Dachgauben

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):

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebauten Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Derartige Flächen werden als „faktisches Bauland“ bezeichnet, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich bau- und planungsrechtlichen sowie nutzungsbedingten Einschränkungen unterworfen sind.

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Hattingen werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben¹¹.

¹⁰ teilprivilegiertes Bauvorhaben

¹¹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Grundstück wird über eine benachbarte, private Wegefläche (Flurstück 206) von der Stöckerstraße ausgehend erschlossen. Für das Bewertungsgrundstück besteht ein begünstigendes Wegerecht auf dieser Wegefläche. Vorgarten und Hausgarten sind vorwiegend eingegrünt und durch Zäune, Mauern, Hecken und Aufwuchs eingefriedet. Das Wohnhaus und die Garage werden von der Miteigentümerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 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 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus:

- einseitig angebaut
- zweigeschossig
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

- ca. 1925 (gemäß historischer Luftbilder) – ehemalige Scheune
- 1991 (gemäß Bauakte) – Aus- und Umbau der ehemaligen Scheune zum Einfamilienhaus

Erneuerungen/Modernisierungen:

Nach schriftlicher Auskunft des Miteigentümers wurden am Gebäudebestand folgende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2001: Einbau durchwurfschließende Isolierverglasung (P4 A gem. DIN EN 356) an Fensterflächen und Eingangstür im Erdgeschoss; Installation Scheinwerfer-Anlage (außen) mit Bewegungsmeldern
- 2002: Einbau eines unterirdischen Heizöltanks unter Garagenzufahrt
- 2004: Einbau Kaminofen
- 2008: Erweiterung Dachgauben (Baugenehmigung)
- 2011: Abdichtung und Dämmung Kellergeschosswände (Rück- & Giebelseite)
- 2014: Einbau durchwurfschließende Isolierverglasung an Fensterflächen, Sicherungsmaßnahmen an Mülltonnenstellplatz und Kellerlichtschächten (Stahlkonstruktionen/-gitter)
- 2018: Austausch Scheinwerfer (außen) mit Alarmbeleuchtung

Außenansicht:

- Fachwerkkonstruktion mit Putz und Anstrich
- Dachgauben: Schieferplattenverblendung

Energieeffizienz¹²:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Erdgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Wohnen	44,41
Essen	7,55
WC-Raum	2,22
Küche	10,43
Vorrat	3,19
Diele	8,05
Windfang	6,64
Terrasse ¹³	5,00
Summe Wohnfläche EG	87,49 (rd. 88 m²)

Obergeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Flur	18,56
Eltern	16,83
Bad	8,85
Kind 1	12,89
Kind 2	12,89
Summe Wohnfläche OG	70,02 (rd. 70 m²)

Dachgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Flur	3,52
Schlafen/Arbeiten	28,83
Bad	10,50
Wohnen/Essen	21,41
Summe Wohnfläche DG	64,26 (rd. 64 m²)
Summe Wohnfläche gesamt	221,77 (rd. 222 m²)

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 222 m² ermittelt. Ein örtliches Aufmaß war wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohnfläche tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können.

¹² 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.

¹³ anteilige Anrechnung Terrasse mit 25 % der Grundfläche

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)
KG	9,14	12,34	a	112,79
EG	9,22	12,38	a	114,14
OG	9,22	12,38	a	114,14
DG	9,22	12,38	a	114,14
Summe der Brutto-Grundfläche				455,22 rd. 455,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne mit rd. 455 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Fachwerk mit Ausmauerungen (äußere Hülle) und Massivbauweise (innere Hülle)

Umfassungs- und Innenwände:

Die alte Fachwerkaußenhülle mit gemauerten Ausfachungen wurde erhalten. Gemäß Planzeichnungen wurden massive Innenwände vor das alte Fachwerk gebaut.

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

- Geschosstreppen: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall
- Kelleraußentreppe: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus- und -flure:

- Hauseingangstür aus Holz mit feststehenden Seitenteilen mit Lichtauslass und Klingelanlage
- seitlich außenstehender Briefkasten
- Eingangsüberdachung aus Metall

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach mit Dachgauben

Dacheindeckung:

- Dachziegel mit Auffanggitter und Trittstufen
- Rockwool-Dämmkeile (gem. Baubeschreibung)
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

- Dachgauben
- Eingangsüberdachung
- Kellerlichtschächte mit Stahlgitter
- Kelleraußentreppe
- Kaminofen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

(gemäß Baubeschreibung und soweit nach äußerem Anschein erkennbar)

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in private Kläranlage
Elektroinstallation:	• vermutlich wohnungstypische Ausstattung • Telefonanschluss • SAT-Anlage • Scheinwerfer-Anlage (außen) mit Bewegungsmeldern
Heizung/Warmwasser:	• Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung • gem. Auskunft des Miteigentümers Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad (OG) ansonsten Wandflächenheizkörper • Kaminofen im Wohnraum
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

Der Zutritt zum Wohnhaus wurde von der Miteigentümerin verweigert. Deshalb erfolgte keine Innenbesichtigung. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich daher auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile, die vorliegende Baubeschreibung und die erhaltenen Auskünfte von den Eigentümern im Ortstermin und die schriftlichen Ausführungen des Antragstellers zu nachträglich erstellten Sicherungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Es wird eine dem Umbaujahr entsprechende standardmäßige Ausstattung unterstellt. Der tatsächliche Ausbau und die Ausstattung sowie der Zustand können von der nachfolgenden Beschreibung abweichen.

Bodenbeläge:	• vermutlich Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Parkett, Laminat etc.) • Sanitärräume: vermutlich Fliesenbelag
--------------	--

Wandbekleidungen:	• vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich • Sanitärräume: vermutlich umlaufend gefliest
Deckenbekleidungen und Dachuntersichten:	vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster/-türen:	• Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung oder tlw. 3-fach Isolierverglasung (durchwurfhemmend P4 A gem. DIN EN 356) und Dreh-/Kippbeschlägen; Kunststofffenster an den Dachgauben im DG • Rollläden aus Kunststoff • Velux-Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden • Keller: Metall- oder Metallgitterfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holztür mit wurfhemmendem Sicherheitsglas (wie Fenster) <u>Innentüren:</u> • vermutlich glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; Holzzargen • Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard
Kücheneinrichtungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen ¹⁴ :	• Kamin (gem. Auskunft und Fotodokumentation des Miteigentümers) • erhöhter Einbruchschutz
sanitäre Installation (gem. Plan):	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Sanitärobjekten (Wand-WC mit Unterwandspülkasten, Waschbecken); mechanische oder elektrische Belüftung <u>Obergeschoss:</u> Bad/WC mit Sanitärobjekten (Wand-WC mit Unterwandspülkasten, Waschbecken, Einbaudusche, Einbauwanne); Fensterbelüftung/-belichtung <u>Dachgeschoss:</u> Bad/WC mit Sanitärobjekten (Stand-WC mit Kunststoffspülkasten o. ä., Waschbecken, Eckeinbauwanne); Fensterbelüftung/-belichtung

¹⁴ Die Ausstattungsmerkmale wurden beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Gebäudestandard berücksichtigt

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen von Diele und Flur aus (gemäß Plan)
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹⁵ :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden abgesehen von augenscheinlich folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt: • verbrauchter, erneuerungsbedürftiger an äußeren Holzrahmen (Fenster, Hauseingangstür einschl. Seitenteile, tlw. an äußeren Holzteilen der Fachwerkfassade) • tlw. Risse, leichte Putz- und Farbabplatzungen am Sockel und am Mauerwerk der Fachwerkfassade im Bereich der Kelleraußentreppe • tlw. Feuchtigkeiterscheinungen an der Außenwand der Kelleraußentreppe mit Vermoosungen der Betonstufen und Kelleraußenwände sowie abbröckelndem Putz, Abplatzungen an der Kelleraußenwand im bodennahen Bereich
Zustand des Gebäudes:	Die Gebäudeanlage wirkt abgesehen von den alters- und gebrauchsmäßigen Abnutzungen und kleineren Unterhaltungsbesonderheiten insgesamt gepflegt und normal instandgehalten. Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands sowie sonstigen abweichenden Objektmerkmalen wird ein Risikoabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

4.3 Garage

(gem. Baubeschreibung)

- Einzelgarage in Massivbauweise
- Baujahr: 1997/1998
- Satteldach: Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
- Außenansicht: Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. Holzverschalung
- Boden: Beton
- Holzschwingtor; hintere Holztür mit Glaseinsatz

¹⁵ 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.

- Brutto-Grundfläche: rd. 38 m²
- Zustand: insgesamt baujahresentsprechend mit geringen Unterhaltungsbesonderheiten wie tlw. verbrauchtem Außenanstrich und stark vermoosten Dachbelägen

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Terrassenbefestigung mit Steinpflaster, Betonsteinplatten oder Holzdielen
- Garagenzufahrt unbefestigt; Abdeckplatte für Öltank (5.000 l; unter Garagenzufahrt)
- kleine Vorgartenfläche mit Baumbestand und Aufwuchs
- einfache Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung aus Zäunen, Mauern und Aufwuchs
- Teichanlage
- Klettergerüst aus Holz mit Rutsche
- Mülltonnenstellplatz mit Stahleinfassung
- Sonstiges: Außenbeleuchtung, Stromanschluss

Anmerkung: Die private Zuwegungsfläche gehört nicht zum Bewertungsgrundstück. Es besteht ein begünstigendes Wegerecht an dieser Fläche. Die private Zuwegung ist mit Schotter und einem Rasenmittelstreifen einfach befestigt.

4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist aufgrund der ländlich geprägten Außenbereichslage mit entsprechender Durchgrünung und der geringen Nähe zu Infrastruktureinrichtungen als örtliche Randlage einzuordnen.

Das Wohnhaus und die Garage machen, bis auf die altersmäßigen und vorgenannten Unterhaltungsbesonderheiten, einen dem Bau-/Umbaujahr entsprechend normal gepflegten Eindruck, soweit dies im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme erkennbar war. Gemäß Planzeichnung entspricht die Gebäude- und Grundrisskonzeption zeitgemäßen Wohnanforderungen.

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

Unter Berücksichtigung der Lage- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des unterstellten Erhaltungszustands wird die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie als normal eingeschätzt.

Auf dem Immobilienmarkt des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg an Kauffällen und im Geldumsatz registriert¹⁶. Die Kaufpreise für EFH/ZFH lagen im Jahr 2024 für das Stadtgebiet Hattingen auf einem ähnlichen Preisniveau wie 2023.

¹⁶ 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 Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Oberstüter</i>	<i>68A</i>	<i>1</i>	<i>Oberstüter</i>	<i>3</i>	<i>205</i>	<i>795 m²</i>

zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 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 Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁷:

¹⁷ § 7 ImmoWertV

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

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

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

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird zwischen vier Entwicklungsstufen von Grund und Boden unterschieden:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Das bebaute Grundstück liegt planungsrechtlich im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Derartige Flächen werden als „faktisches Bauland“ eingestuft. Für Bauvorhaben im „Außenbereich“ bestehen im Vergleich zum „Innenbereich“ bau- und planungsrechtliche sowie nutzungsbedingte Einschränkungen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁸.

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁹.

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).

¹⁸ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁹ § 14 (2) ImmoWertV

Für die Lage des bebauten Grundstücks im Außenbereich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zum Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwertnummer:	408008
Bodenrichtwert:	210 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschossflächenzahl:	0,4

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	16.04.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	795 m ²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	16.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	210,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im	bebaute Flächen im	× 1,00	

	Außenbereich	Außenbereich		
GFZ	0,4	0,4	x	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	210,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	210,00 €/m²
Fläche			x	795 m²
Bodenwert			=	166.950,00 €
			rd.	<u>167.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 insgesamt **rd. 167.000 €**.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) - Nutzungsgruppe: EFH einseitig angebaut - Gebäudetyp: KG; EG; OG; ausgebautes DG - gewogene Standardstufe: 3,4 (mittel – gehoben)	=	833,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	455,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (s. 4.2.3)	+	42.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	421.015,00 €	
Baupreisindex (BPI) 16.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	788.140,08 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	788.140,08 €	
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - prozentual - Faktor	x	linear 80 Jahre 40 Jahre 50,00 % 0,5	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	394.070,04 €	12.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		406.070,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.242,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	422.312,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	167.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	589.312,84 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	589.312,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Sachwert	=	564.312,84 €
	rd.	564.000,00 €

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) – s. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – pauschale Berücksichtigung (Zeitwert), 4 % vom vorläufigen Wert der baulichen Anlagen
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁰**

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	Wertbeeinflussung insg.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten ²¹ nach äußerer Inaugenscheinnahme (pauschaler Ansatz)	-5.000,00 €
- Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung (ca. 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts = 394.000 € 0,05 = 19.700 €)	-rd. 20.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

²⁰ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

²¹ Der Umfang der aufgeführten Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig. Eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wegen Schadensbeseitigung wird nur pauschal angegeben. Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze. Diese Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahme anfallenden Kosten. Es wird empfohlen, konkrete Kostenvoranschläge für durchzuführende Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Einfamilienhaus Garage	222,00	1,00	8,90 70,00	1.975,80 70,00	23.709,60 840,00
Summe		222,00	1,00		1.979,20	24.549,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.549,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.110,99 €
jährlicher Reinertrag	= 20.438,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 167.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.674,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.764,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,420
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 442.920,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 167.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 609.920,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 609.920,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000,00 €
Ertragswert	= 584.920,99 €
	rd. 585.000,00 €

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 ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne

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 Hattingen (gültig seit 01.06.2023), 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 Wohnhaus	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1 Wohneinheit = 359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1 Garage = 47,00 14,00 x 222 m ² = 3.108,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 24.549,60 €	----	1 Garage = 106,00 = 490,99
Summe			4.110,99 (rd. 16,75 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Für freistehende Einfamilienwohnhäuser wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,7 – 1,8 % (Standabweichung 0,8 – 0,9) angegeben. Für Doppel- und Reihenhäuser wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,5 % (Standabweichung 1,0) angegeben. Unter Berücksichtigung der Lage, der Anbauart, Objektgröße und Restnutzungsdauer wird der objektartsspezifische Liegenschaftszinssatz mit 2,2 % bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1925 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1991 kernsaniert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

Jahr der Kernsanierung: 1991,

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet:

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer $\times$ 10 % = 8 Jahre. Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1991 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 8 Jahre = 1983.

Unter Berücksichtigung des nachträglichen Dachgeschossausbaus wird das fiktive Baujahr mit 1985 angesetzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Erläuterungen zum 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 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. **564.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **585.000 €**
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 Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

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

Für beide Wertermittlungsverfahren wurden entsprechende Daten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Gewichtung wird der Verkehrswert aus den Verfahrensergebnissen mit rd. 570.000 € ermittelt.

5.9 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Stöckerstraße 2a, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberstüter	68A	1	Oberstüter	3	205	795 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

570.000 €

in Worten: fünfhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht

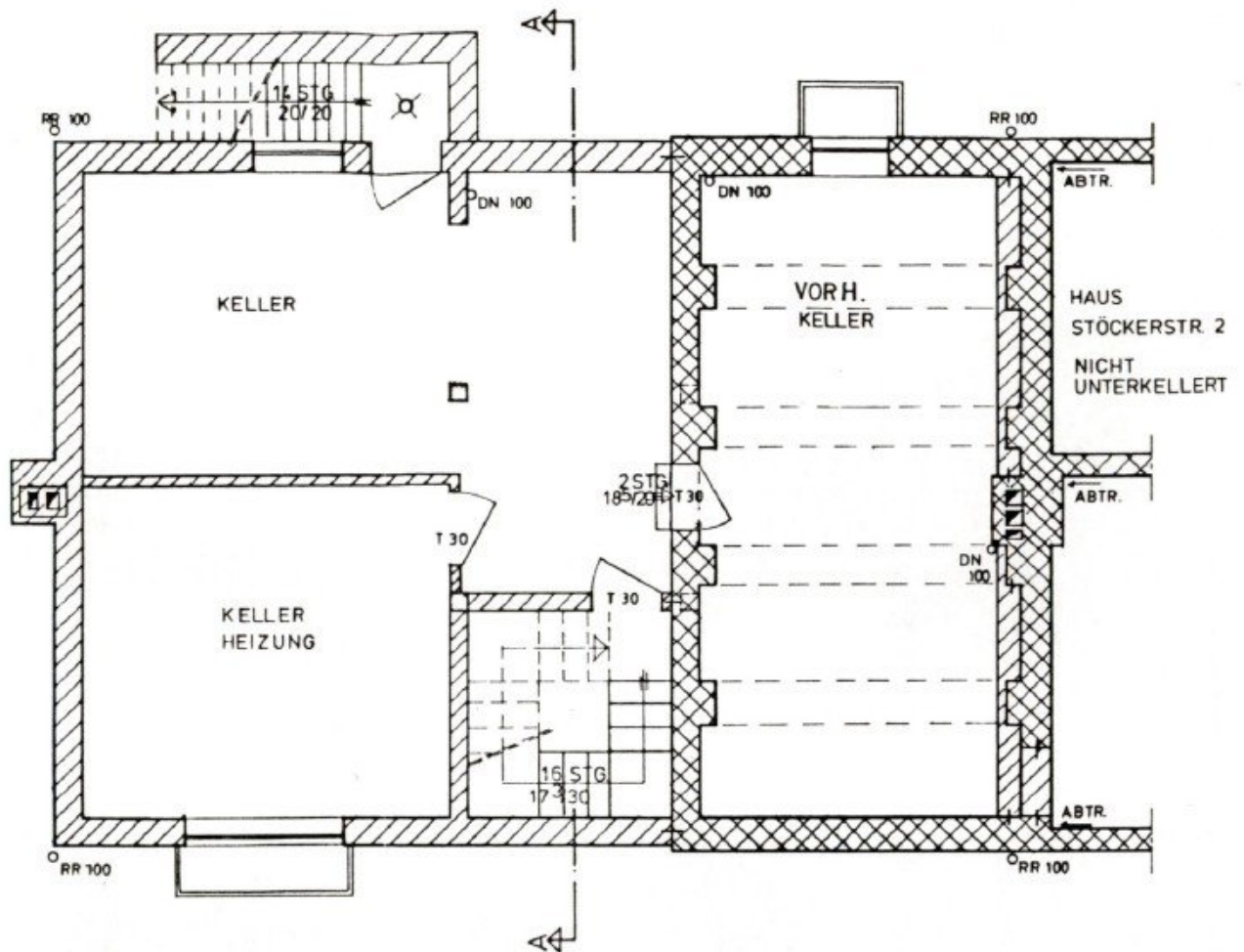


Foto Nr. 3 – Giebelansicht

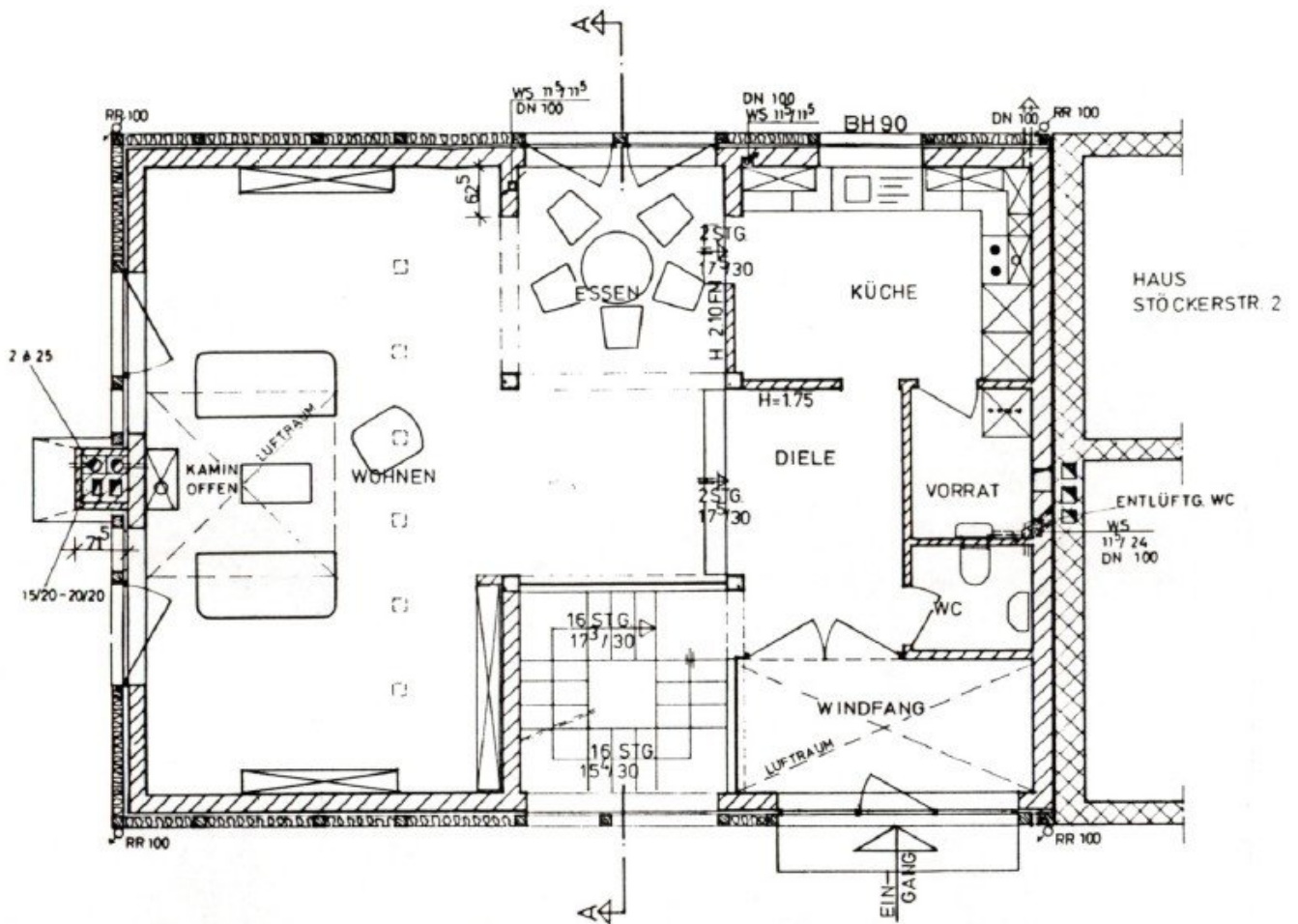


Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

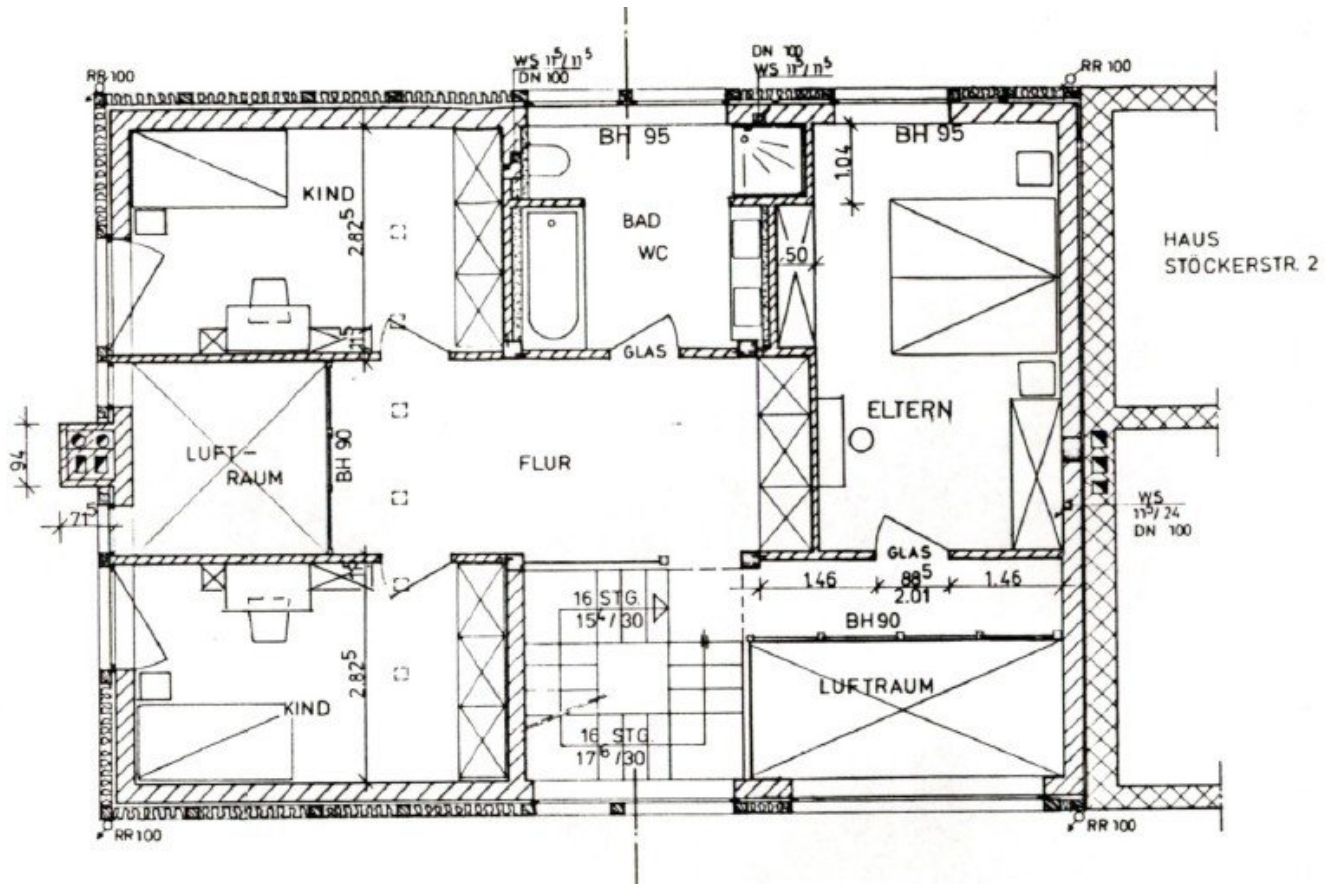


Grundriss Kellergeschoss

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

Grundriss Erdgeschoss

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

Grundriss Obergeschoss

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

Grundriss Dachgeschoss