

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: 20.03.2024
Az.: 012 K 015/23

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
des mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks
Essener Straße 135, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederwenigern	964	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederwenigern	6	911



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 22.02.2024 ermittelt mit rd.

460.000 €

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	6
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	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Zweifamilienwohnhaus	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	18
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Garage	20
4.4	Außenanlagen	20
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	23
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
5.6	Sachwertermittlung	25
5.6.1	Sachwertberechnung	25
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
5.7	Ertragswertermittlung	27
5.7.1	Ertragswertberechnung	27

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

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	Wohnhausgrundstück Essener Straße 135, 45529 Hattingen
Wertermittlungstichtag	22.02.2024
Ortstermin	22.02.2024
Grundbuch	Niederwenigern, Blatt 964, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Niederwenigern, Flur 6, Flurstück 911
Grundstücksgröße	390 m ²
Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus
Anzahl der Garagen	1 Garage
Baujahr (gemäß Schlussabnahme)	1978
ermittelte Wohnfläche	rd. 219 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 441 m ²
Restnutzungsdauer	34 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 150.100 €
ermittelter Sachwert	rd. 456.000 €
ermittelter Ertragswert	rd. 467.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 460.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.100 € /m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das **Wohnhausgrundstück**
Essener Straße 135, 45529 Hattingen

wurde zum Stichtag 22.02.2024
ermittelt mit

460.000 €

in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus und einer Garage.
Objektadresse:	Essener Straße 135, 45529 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Niederwenigern• Blatt 964• Gemarkung Niederwenigern• Flur 6• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Flurstück 911• Hof- und Gebäudefläche• Grundstücksgröße: 390 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45529 Hattingen
	Auftrag vom 08.12.2023 (Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹
Wertermittlungstichtag:	22.02.2024
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	22.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude im Kellergeschoss, die Wohnung im Erd- und Obergeschoss, der Spitzboden und die Außenanla-

¹ § i. S.d. § 180 ZVG

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

gen sowie die Garage besichtigt. Die Wohnung im Dachgeschoss war nicht zugänglich.

Für die nicht besichtigten Bereiche wird der gleiche Ausbau, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt wie für die besichtigten Bereiche.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2023 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 13.03.2023
- Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 10.03.2023
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Hattingen vom 17.03.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Hattingen vom 24.04.2023
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 20.03.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.04.2023
- bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Hattingen
- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2024 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 08.02.2024 über den Ortstermin am 22.02.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Das Bewertungsobjekt wurde durch einen Verfahrensbeteiligten im Keller-, Erd- und Obergeschoss und den Spitzboden zugänglich gemacht.

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 dem Zweck dieser Wertermittlung.

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. 56.201 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Niederwenigern: 5.758 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.

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31.12.2023

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁵
Kaufkraftkennziffer: 103,3
Umsatzkennziffer: 82,9

Die Arbeitslosenquote von rd. 6,4 % 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.

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. 19 km
Essen.....ca. 13 km
Dortmund.....ca. 41 km
Wuppertal.....ca. 29 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 50 km
Düsseldorf.....ca. 35 km

nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen:

A 44 – Anschlussstelle Essen-Kupferdreh, ca. 5 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 6 km entfernt

⁵ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: Januar 2024

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich vom Hattinger Zentrum entfernt, im Ortsteil Niederwenigern, in der Nähe der Ruhr und des St.-Elisabeth-Krankenhauses unmittelbar an der innerstädtischen Verbindungsstraße „Essener Straße“. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind im Ortsteil Niederwenigern in fußläufiger Entfernung erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und ein Krankenhaus sind direkt am Standort vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- straßenbegleitende Bebauung in direkter Nähe zum Ortsteilzentrum Niederwenigern
- Überwiegend zwei- bis mehrgeschossige Bauweise in aufgelockerter Bebauung
- umliegende ländliche Flächen mit der Nähe zum Naherholungsgebiet direkt an der Ruhr

Es handelt sich um eine gute Wohnlage⁸.

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

- ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in straßenbegleitender Bebauung; tlw. mit Laden- und Gewerbeeinrichtungen in den Erdgeschosslagen
- aufgelockerte Bebauung mit begrünten Umgebungsflächen

Beeinträchtigungen:

innerstädtische Verkehrsimmissionen an einer Verbindungsstraße

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 911 – Hof- und Gebäudefläche

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

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße, Verbindungsstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• zweispurig, voll ausgebaute Fahrbahn• Fahrbahn mit Bitumenbelag• beidseitig Gehwege mit Betonsteinplatten befestigt• Straßenbeleuchtung vorhanden• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• Gas, Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• einseitige Grenzbebauung• Garage im Bauwuch
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 08.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niederweningen, Blatt 964 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 02.11.2023
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:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 12.04.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „vereinigte Bruderschaft“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Nach vorliegenden Unterlagen wurde bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut. „Der auf den Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.“</p> <p>Weitere Hinweise sind zu beachten.</p> <p>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.</p>

Mietvertragliche
Vereinbarungen:

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan:

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 09 – Kohlen-, Kupferdr.-Eichholzstraße, 2. Änderung mit Rechtskraft vom 15.08.1980 und folgenden Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

28.03.1977 – Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garage und 2 Pkw-Stellplätzen

06.10.1978 – Schlussabnahmeschein über die Fertigstellung des Bauvorhabens

09.10.1989 – Schließen der offenen Dachloggia durch Aufbau einer Dachgaube

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)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Hattingen werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben⁹.

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 Zweifamilienwohnhaus und einer Garage im Bauwuch bebaut. Das Gebäude wird von der Essener Straße erschlossen. Vorgarten und Hausgarten sind vorwiegend eingegrünt und durch Zäune, Mauern und Hecken eingefriedet. Das Wohnhaus und die Garage sind leerstehend.

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

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

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

4.2 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Zweifamilienwohnhaus:</u> <ul style="list-style-type: none"> • einseitig angebaut • zweigeschossig • voll unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss • Spitzboden (nicht ausgebaut)
Baujahr:	1978 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Modernisierungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"> • Klinkerverblendung • Giebelseite und Dachgaube: Eternitplattenverblendung
Energieeffizienz ¹⁰ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Erdgeschoss:	Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
	Wohnen	48,83
	Essdiele	16,75
	WC-Raum	2,31
	Küche	6,58
	Terrasse ¹¹	4,50
	Summe Wohnfläche EG	78,98 (rd. 79 m²)

Obergeschoss:	Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
	Flur	4,43
	Eltern	22,31
	Bad 1	8,81
	Kind 1	18,42
	Kind 2	15,59
	Bad 2	8,41
	Summe Wohnfläche OG	77,97 (rd. 78 m²)

¹⁰ 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.

¹¹ anteilige Anrechnung Terrasse mit 25 % der Grundfläche

Dachgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
Flur	5,16
Schlafzimmer	13,62
Bad	4,49
Wohnzimmer	31,07
Küche	4,88
WC-Raum	2,86
Summe Wohnfläche DG	62,09 (rd. 62 m²)
Summe Wohnfläche gesamt	219,04 (rd. 219 m²)

Spitzboden:

nicht ausgebaut

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte und der Unterstützung eines örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 219 m² ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Wohnfläche tlw. von der vorgenommenen Berechnung abweichen können.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	10,99	9,99	a	109,79
EG	10,99	9,99	a	109,79
OG	10,99	9,99	a	109,79
	0,50	3,39	a	1,69
DG	10,99	9,99	a	109,79
Summe der Brutto-Grundfläche				440,85 rd. 441,00 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 mit rd. 441 m² ermittelt.

Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Kiesstampfbeton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Geschosstreppen: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen mit Kunststeinbelag • Treppengeländer aus Metall mit Holzhandlauf • Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus- und -flure:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstür aus Holz mit feststehendem Seitenteil mit Lichtauslass und Briefkastenanlage • Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage mit Kamera • Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Kunststeinbelag und Wände mit Putz und Anstrich
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachgaube</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Frankfurter Pfannen, anthrazit • Unterspannbahn mit (nachträglicher) Styroporverkleidung • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
nicht in den NHK enthaltene, wert- haltige Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Dachgaube • massive Eingangsüberdachung • Kellerlichtschächte

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • wohnungstypische Ausstattung • Telefonanschluss • SAT-Anlage • Anykam Video-Türsprechanlage
Heizung/Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none"> • Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Buderus, Baujahr: 1998) • Flächenheizkörper
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile. Die Wohnung im Dachgeschoss war nicht zugänglich. Hierfür wird der gleiche Ausbauzustand unterstellt wie er im zugänglichen Teil des Gebäudes erkennbar war. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung von der nachfolgenden Beschreibung abweichen kann.

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Teppich) • Bäder: Fliesen • Keller: Fliesen oder Teppich
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Putz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich; tlw. Holzverkleidung, Riemchen, Teppich • Küche: Fliesenspiegel an Objektwand • Sanitärräume: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest • Keller: Holzverkleidung, Fliesen oder Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen und Dachuntersichten:	Holzpaneele oder -kassetten
Fenster/-türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; Schiebetür im Wohnraum in der Wohnung im Erdgeschoss • elektrisch betriebene Rolläden aus Kunststoff • Dachflächenfenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung • Spitzboden: Dachluke aus Metall • Keller: Metall- oder Metallgitterfenster mit Einfachverglasung

Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • glatte Türblätter aus Holz bzw. Holzwerkstoff; Stichbogen im Wohnraum (Wohnung im EG) • Holzzargen im EG; Stahlzargen im OG • einfache Drücker und Beschläge
Kücheneinrichtungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Kamin • Einbauschränk (Diele im OG)
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz • EG: WC-Raum mit farbigen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Stand-WC mit Druckspülung), Fensterbelichtung/-belüftung • OG: zwei Bäder mit weißen und farbigen Sanitärobjekten (Einbaudusche mit hohem Einstieg, Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, Bidet in einem Bad), Armaturen aus Chrom, Fensterbelichtung/-belüftung • Keller: grüne Einbauwanne

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen von Diele und Flur aus
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹² :	<p>Außer den altersbedingten und gebrauchsmäßigen Abnutzungen sind folgende Instandhaltungsarbeiten erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachuntersichten sind malermäßig aufzuarbeiten • vereinzelte Rollladenschalter sind fachgerecht zu installieren
Zustand des Gebäudes:	<p>Bis auf vereinzelte Erneuerungen befindet sich das Gebäude insgesamt in einem baujahresentsprechenden Zustand. Die Ausstattung entspricht dem baujahrestypischen Standard und befindet sich überwiegend in einem verbrauchten Zustand. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden am Gebäudebestand nicht vorgenommen. Neben der Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten besteht</p>

¹² 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.

allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Garage

- Massivbauweise
- Flachdach mit Bitumenabdeckung
- Außenansicht: Klinkerverblendung (wie Wohnhaus)
- Boden: Zementestrich; tlw. Fliesenbelag
- Wände und Decken: tlw. verputzt und gestrichen oder Kunststoffverblendung
- Stahlschwingtore (vorne und hinten) mit elektrischem Antrieb
- technische Anschlüsse: Strom, Heizkörper
- Brutto-Grundfläche: rd. 20 m²

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Terrassenbefestigung mit Betonsteinpflaster oder -platten
- Garageneinfahrt befestigt mit Betonverbundpflasterstein
- Vorgartenfläche mit Hecken und Aufwuchs
- einfache Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung aus Zäunen, Mauern und Aufwuchs
- Sonstiges: Markise, Außenbeleuchtung und Laterne im Garten
- Zustand: es bestehen allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen

4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück befindet sich in einer guten Lage nahe dem Ortsteilzentrum mit einem überwiegenden Anteil an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Für derartige Gebäudetypen mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt.

Die baulichen Anlagen machen in den besichtigten Bereichen einen dem Baujahr entsprechenden altersgemäßen Eindruck. Für eine dauerhafte Nutzung sind am Gebäudebestand durchgreifende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Am örtlichen Grundstücksmarkt wurde auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg an Kauffällen und im Geldumsatz registriert¹³.

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 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 unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederwenigern	964	1	Niederwenigern	6	911	390 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 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 vor¹⁴:

¹⁴ § 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.

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

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

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 ermitteln¹⁵.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁶.

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 Bodenricht-

¹⁵ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁶ § 14 (2) ImmoWertV 21

wert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **370 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	406018
Bodenrichtwert:	370 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	22.02.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	390 m ²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	370,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	22.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabefreier Bodenrichtwert		=	370,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Nutzungsart	W	W	x 1,00	
Geschosszahl	1-2	2	x 1,00	
Fläche	500 m ²	390 m ²	x 1,04	17
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert		=	384,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert		= 384,80 €/m²
Fläche		x 390 m ²
Bodenwert		= 150.072,00 € rd. 150.100,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **rd. 150.100 €**.

¹⁷ gemäß Ableitung entsprechend der Umrechnungstabelle für abweichende Grundstücksgröße (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	820,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	441,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	378.620,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	678.108,42 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	678.108,42 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		57,50 %
• Faktor	x	0,425
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	288.196,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		288.196,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.527,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	299.723,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	150.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	449.823,92 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	449.823,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	6.000,00 €
Sachwert	=	455.823,92 €
	rd.	456.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁸
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 ¹⁹ (pauschaler Ansatz)	-1.000,00 €
- Abschlag für Grundrissbesonderheit im Wohnzimmer (Kaminplatz)	-1.000,00 €
- Zeitwert Garage	8.000,00 €
Summe	6.000,00 €

¹⁸ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

¹⁹ 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung EG	157,00		7,14	1.120,98	13.451,76
	Wohnung DG	62,00		6,06	413,54	4.962,48
Summe		219,00	-		1.534,52	18.414,24

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.414,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.092,48 €
jährlicher Reinertrag	= 14.321,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 150.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.401,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.920,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,067
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 310.722,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 150.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 460.822,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 460.822,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6.000,00 €
Ertragswert	= 466.822,81 €
	rd. 467.000,00 €

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 und mittels örtlichen Aufmaßes 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 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2 Wohneinheiten = 702,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2 Whg. 13,80 x 219 m ² = 3.022,20
Mietausfallwagnis	2 % v. 18.414,24 €	----	= 368,28
Summe			4.092,48 (rd. 22,22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Für freistehende Zweifamilienwohnhäuser wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,3 % (Standabweichung 0,6) angegeben. Für Doppel- und Reihenhäuser wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,6 % (Standabweichung 1,0) angegeben. Unter Berücksichtigung der Objektgröße und der Lage des Objekts wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,6 % 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund des geringen Modernisierungsgrads des Gebäudes, der dem Grad einer laufenden Instandhaltung ohne größere Modernisierungsmaßnahmen entspricht, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 34 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Erläuterungen zur Sachwertberechnung

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. **456.000 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **467.000 €**
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

fahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem **Sachwert** das Gewicht 1,00 (c) und dem **Ertragswert** das Gewicht 0,50 (a) beigemessen.

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

Bezüglich 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 **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,50 (a) \times 1,00 (b) = 0,50$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[456.000 \text{ €} \times 1,00 + 467.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } 460.000 \text{ €}$.

5.9 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück Essener Straße 135, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederwenigern	964	1	Niederwenigern	6	911	390 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

460.000 €

in Worten: vierhundertsechzigtausend 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



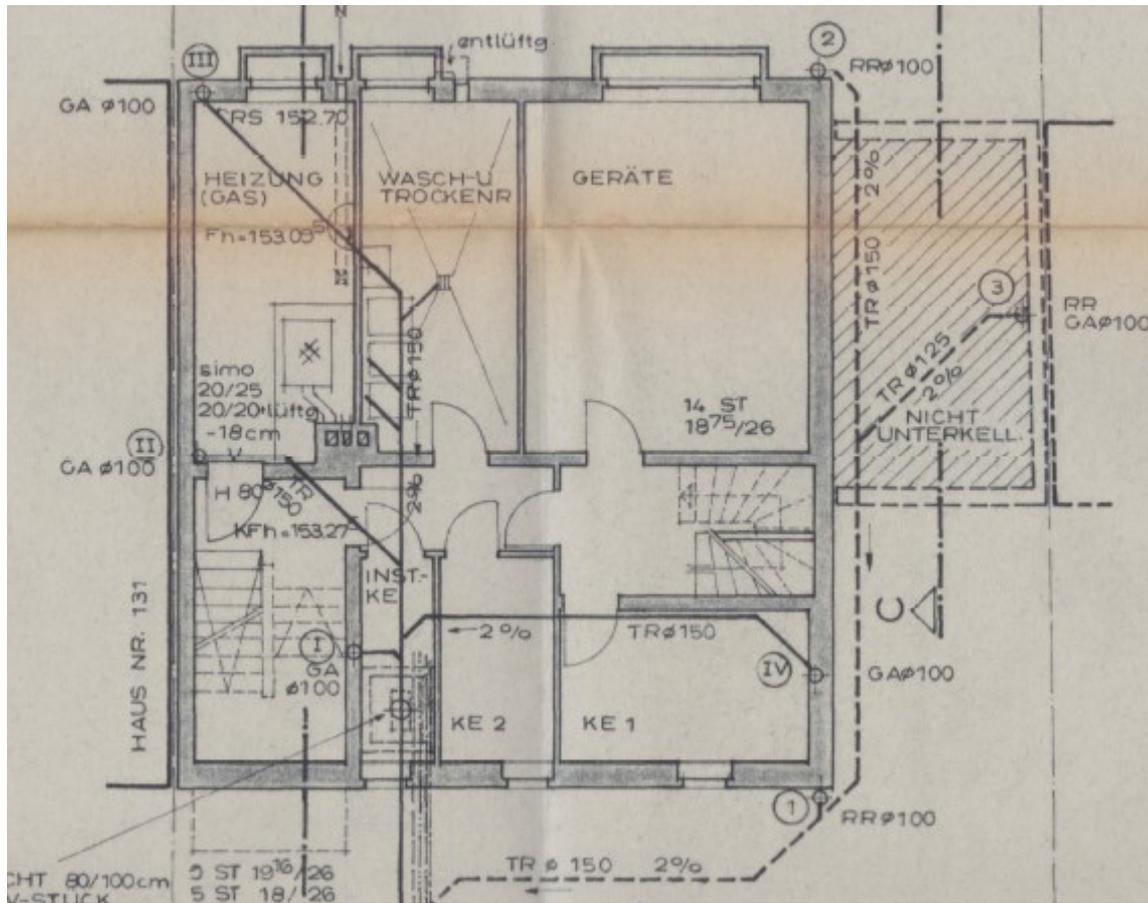
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

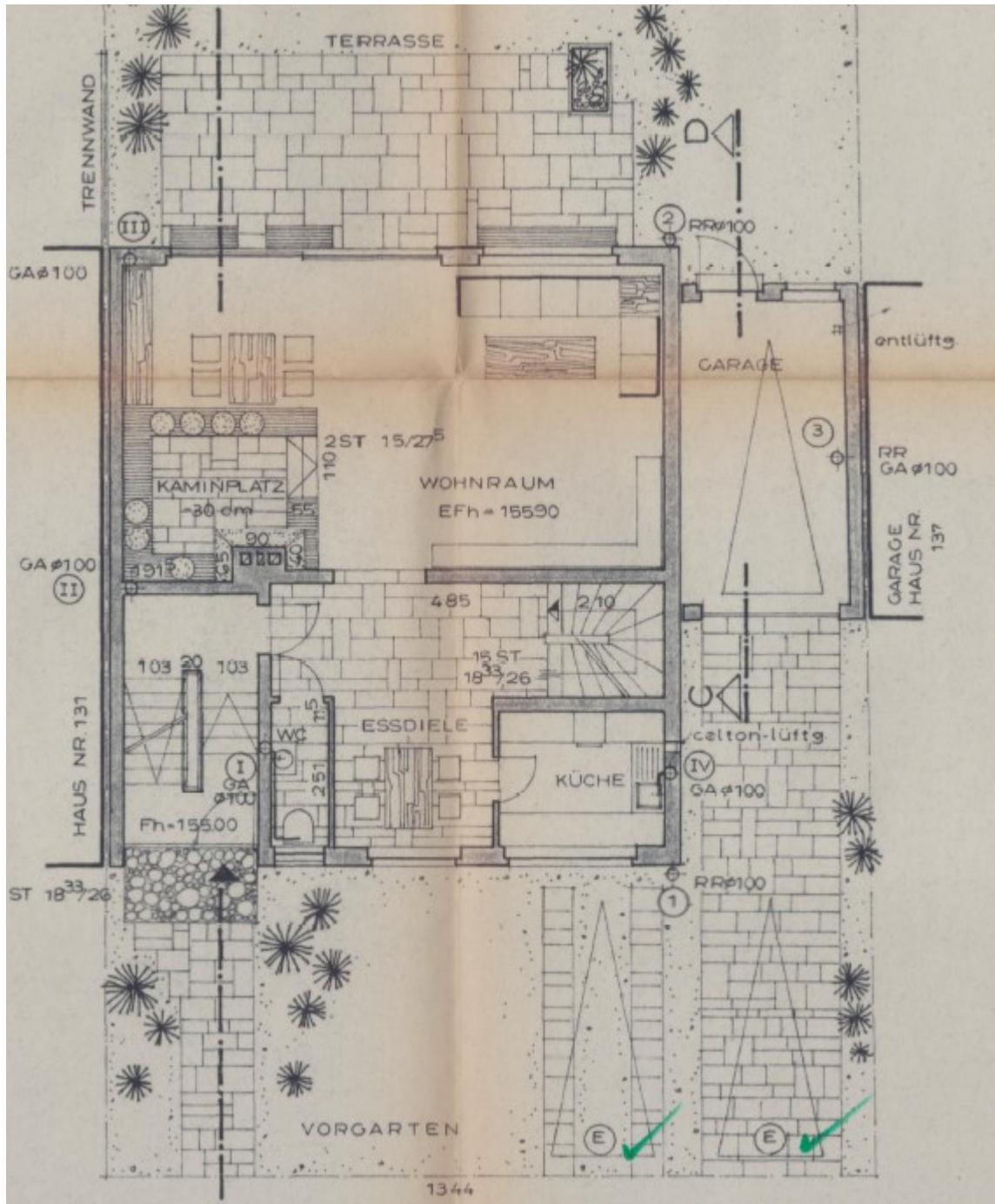


Grundriss Kellergeschoss



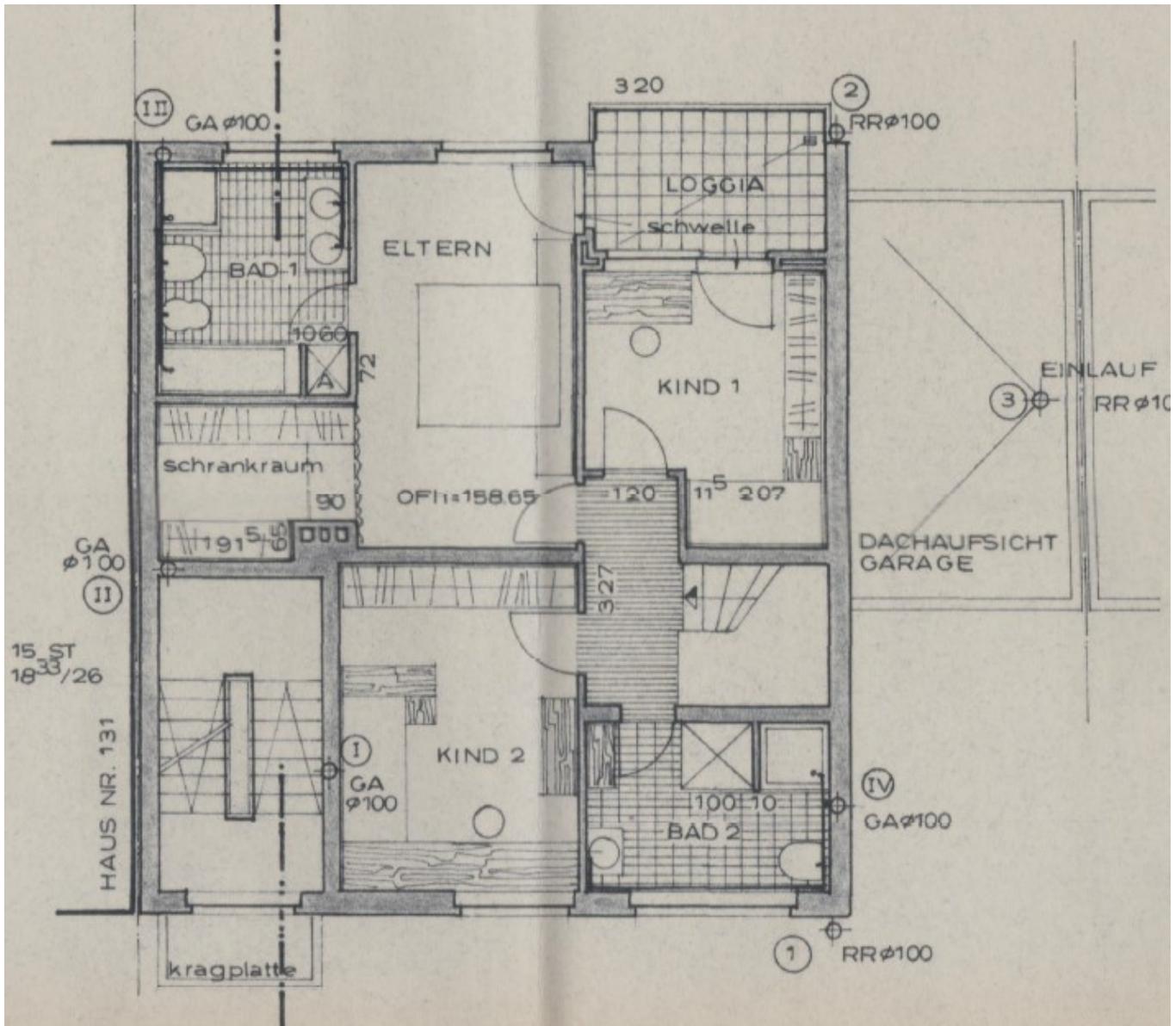
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



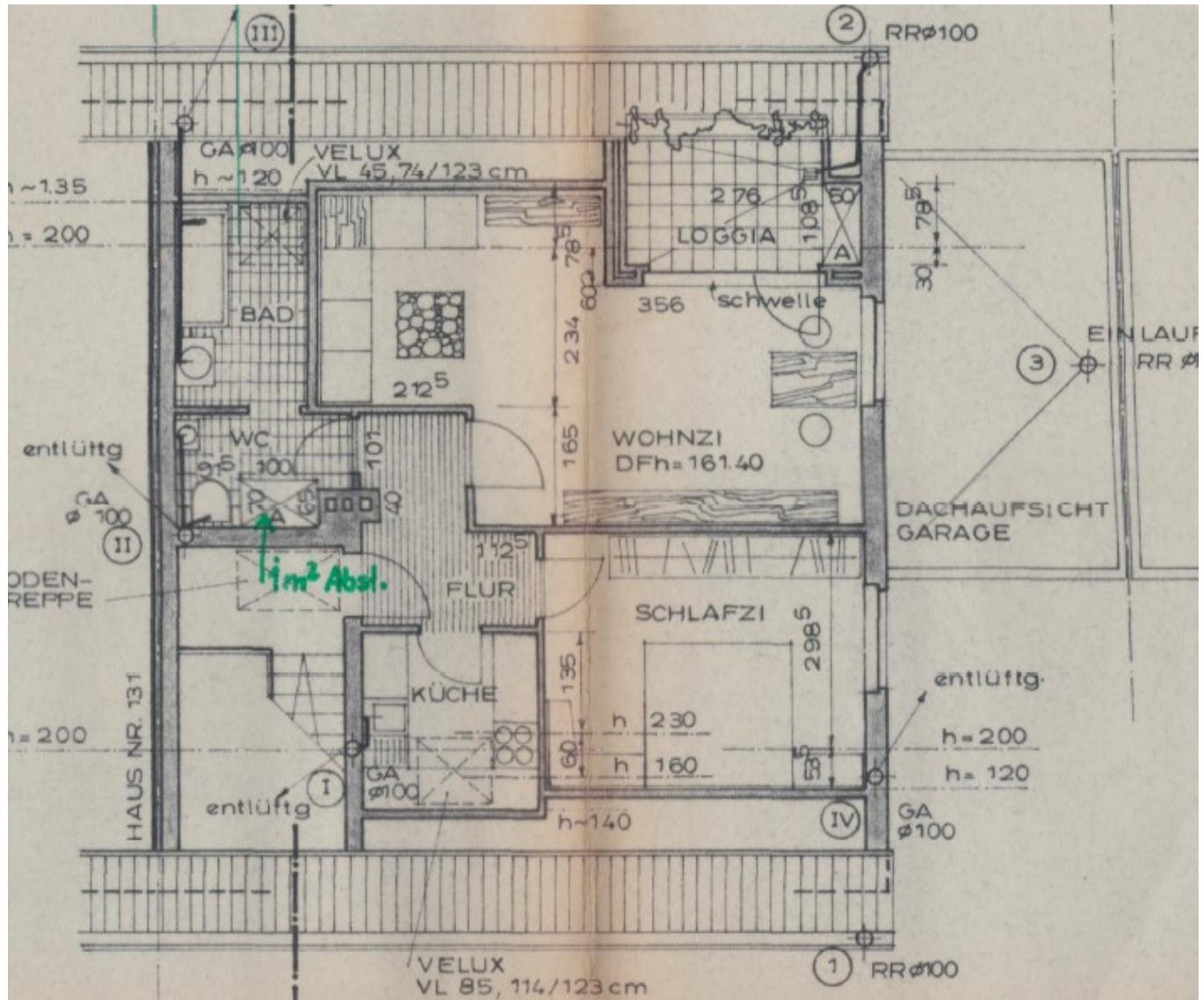
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

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



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

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

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