Gerda Christensen
Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 02.01.2026
Az.: 12 K 17/23

Internetversion des Gutachtens

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

für das mit einem Wohnhaus mit rückwärtig angebauten Nebengebäuden bebaute Grundstück und landwirtschaftliche Flächen
Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hiddinghausen	*1072*	*1, 2*

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hiddinghausen	*2*	*594, 634*



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 30.10.2025 ermittelt mit rd.

634.000 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
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	Wohnhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.2.6	Belichtung, Grundrissgestaltung, Zustand der baulichen Anlagen	19
4.3	Stallgebäude	20
4.4	Schuppen	20
4.5	Scheune	21
4.6	Bauliche und sonstige Außenanlagen	21
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks – Teilfläche 1	25
5.6	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks – Teilfläche 2	25
5.7	Zusammenstellung der Bodenwerte	26
5.8	Sachwertermittlung	27

Internetversion

5.8.1 Sachwertberechnung 27
5.8.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 28
5.9 Verkehrswert 29

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	Bebautes Grundstück mit einem Wohnhaus, rückwärtig angebauten Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Flächen, Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel

Wertermittlungsstichtag	30.10.2025
Ortstermin	30.10.2025
Grundbuch	Hiddinghausen, Blatt 1072, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben	Gemarkung Hiddinghausen, Flur 2, Flurstück 594 – 7.518 m² Flurstück 634 – 11.122 m²
Grundstücksgröße	18.640 m²
Art des Gebäudes	freistehendes Wohnhaus
Baujahr des Wohnhauses	vor 1900 (geschätzt)
überschlägig ermittelte Wohnfläche	rd. 184 m²
überschlägig ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 394 m²
Bodenwert	rd. 524.500 €
Sachwert	rd. 634.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 634.000 €

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert
des Wohnhausgrundstücks und der landwirtschaftlichen Flächen
Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel

wurde zum Stichtag 30.10.2025
nach äußerem Anschein
ermittelt mit rd.

634.000 €
in Worten: sechshundertvierunddreißigtausend Euro

Internetversion

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem freistehenden Wohnhaus mit rückwärtig angebauten Nebengebäuden (Scheune-/Stallgebäude, Unterstellplatz, überdachter Freisitz) und landwirtschaftliche Flächen
Objektadresse:	Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Hiddinghausen • Blatt 1072 • Gemarkung Hiddinghausen • Flur 5 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 594 • Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wittener Straße 162 • 7.518 m² • lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 634 • Landwirtschaftsfläche • 11.122 m² • Grundstücksgröße insgesamt: 11.640 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 04.09.2025 (Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025

Internetversion

Qualitätsstichtag[1]:	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	30.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Verfahrensbevollmächtigte der Gläubigerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde eine Innenbesichtigung des Hauses 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 Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 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 29.09.2025 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 26.09.2025 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Sprockhövel vom 01.10.2025 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation aus dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Sprockhövel vom 01.10.2025 • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sprockhövel vom 26.09.2025 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 24.10.2025 • Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Sprockhövel vom 29.09.2025 • bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Sprockhövel • behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

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

Internetversion

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens. 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 17.10.2025 über den Ortstermin am 30.10.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren außer dem Verfahrensbevollmächtigte der betreibenden Gläubigerin keine weiteren Verfahrensbeteiligten anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte zum angekündigten Besichtigungstermin nicht erfolgen, da Bewohner nicht angetroffen wurden. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen und des Grundstücks.

Für die Wertermittlung lagen zum Bewertungsobjekt keine Grundrisse vor. Die für die Wertermittlung relevanten Gebäudedaten konnten nur überschlägig aus dem Liegenschaftskataster und mittels Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Die Ergebnisse sind daher mit einer gewissen Unsicherheit behaftet und dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung. Des Weiteren beruht die Wertermittlung auf sonstige behördliche Auskünfte, den Feststellungen im Ortstermin und den Erkenntnissen aus den Recherchen.

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
Ort und Einwohnerzahl:	• Sprockhövel, kreisangehörige im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 25.031 Einwohnern[2] • im Regierungsbezirk Arnsberg • Stadtgliederung: 6 Stadtteile • Ortsteil: Hiddinghausen (rd. 1.748 Einwohner)

[2] www. Sprockhövel. de, Stand: Oktober 2024

Internetversion

Die kreisangehörige Kleinstadt Sprockhövel ist mit seinen zahlreichen Streusiedlungen überwiegend ländlich geprägt. Kommunale Verwaltung und Handelsbetriebe verteilen sich überwiegend auf die zwei größten Siedlungszentren der Stadtteile Niedersprockhövel und Haßlinghausen. Wirtschaftlich sind in der ehemals durch Bergbau und Zulieferindustrie geprägten Stadt Sprockhövel im Zuge des Strukturwandels überwiegend Klein- und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Textilherstellung entstanden.

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

Demografische Entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sprockhövel ist seit den vergangenen 10 Jahren rückläufig. Nach vorliegenden Prognosen wird sich der Schrumpfungsprozess weiter fortsetzen[3]. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner an der Gesamtbevölkerung[4]. Die zunehmende Alterung und Singularisierung führt zu einer stagnierenden und rückläufigen Zahl der Haushalte. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen und Änderungen auf das Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt mit sich bringen.

überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

<u>angrenzende Städte:</u>
Hattingen, Witten, Wetter (Ruhr), Gevelsberg, Schwelm (alle zum Ennepe-Ruhr-Kreis gehörend), Wuppertal

<u>nächstgrößere Städte/Entfernungen:</u>
Wuppertal….ca. 19 km
Bochum……..ca. 22 km
Hagen……..ca. 17 km
Hattingen……ca. 11 km

<u>nächste Flughäfen:</u>
Dortmund…..ca. 39 km

[3] vgl. offizielle Internetseite der Stadt Sprockhövel

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

Internetversion

Düsseldorf.....ca. 58 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:
B 234

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:
A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel in ca. 2 km Entfernung

Bahnhof:
Bahnhof Gevelsberg, ca. 6 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5 km südlich von Sprockhövel im Ortsteil Hiddinghausen unmittelbar an der Wittener Straße in einer Stichstraße der Bundesstraße 234 („Querspange"). Die Wittener Straße ist als Landstraße 525 ausgewiesen. Das Grundstück liegt in ländlich geprägter Umgebung in einem Wohngebiet mit umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in mittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind im Bereich der Wittener Straße fußläufig erreichbar.

Die Wohnlage wird als mittlere Lage eingeordnet[5].

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

- Wohnhäuser mit ortsteiltypischer Bebauung unterschiedlicher Baujahre
- überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

- gering durch Anliegerverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen[6]

Topografie:

von der Straße aus abfallendes Gelände

Gartenausrichtung:

östlich

[5] entsprechend der Lageeinstufung (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

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

Internetversion

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flurstück 594 – Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche • Breite (Straßenfront): ca. 30 m • mittlere Tiefe: ca. 128 m • Grundstücksgröße: 7.518 m² • Grundstückszuschnitt: unregelmäßig Flurstück 634 – Landwirtschaftsfläche • Breite: ca. 64 m • mittlere Tiefe: ca. 184 m • Grundstücksgröße: 11.122 m² • Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Durchgangsstraße
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaute Fahrbahn • Fahrbahn mit Bitumenbelag • Gehwege eingeschränkt vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
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.

Internetversion

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hiddinghausen, Blatt 1072 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: Zwangsversteigerungsvermerke, eingetragen am 22.01.2024 und 09.05.2025
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 zwei auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. *„Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.*

Internetversion

Allerdings streicht möglicherweise im Auskunftsbereich das Flöz Hauptflöz an der Karbonoberfläche aus. Das Flöz fällt mit ca. 45° nach Nordwesten ein. Dabei ist das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind in diesem Bereich von einer nur gering mächtigen quartären Lockermassenschicht überdeckt. Auf historischen Übersichtskarten ist im Auskunftsbereich eine Lagerstätte verzeichnet. Auch finden sich im Umfeld Vermessungslinien von Steinkohlelängenfeldern aus dem 18ten Jahrhundert. Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich nicht dokumentiert."

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: nicht bekannt

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das angefragte Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sprockhövel im rot markierten Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Internetversion

„Der rückwärtige/östliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und beurteilt sich gemäß § 35 BauGB."



Planungsrechtliche Auskunft, Fachbereich Plan und Umwelt der Stadt Sprockhövel [Wohnbaufläche (rot markiert); Fläche der Landwirtschaft (grün markiert)]

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der rot markierten Fläche im Innenbereich (westliche Teilfläche des Flurstücks 594). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. „*Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*"

Der rückwärtige/östliche Grundstücksbereich (östliche Teilfläche des Flurstücks 594 und Flurstück 634) liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Internetversion

3.5.3 Bauordnungsrecht

Über den Errichtungszeitpunkt und eine Baugenehmigung des Wohnhauses lagen im städtischen Bauaktenarchiv keine Unterlagen vor. Auszüge aus dem Preußischen Kartenbestand der Jahre 1891 – 1912 geben Hinweise auf eine vorhandene Bebauung. Erste Pläne zur vorhandenen Bebauung liegen aus dem Baugesuch aus dem Jahre zur Errichtung eines Schuppens vor. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Wohnhausbestand bereits vor 1900 errichtet wurde.

Zu dem Bewertungsobjekt sind in der städtischen Bauakte folgende Sachverhalte dokumentiert:

09.02.1921 – Bauschein zur Errichtung eines Schuppens
17.08.1929 – Bauschein zur Errichtung eines Stallgebäudes
08.05.1952 – Bauschein zum Anbau einer Scheune
16.03.1954 – Gebrauchsabnahmeschein zum Anbau einer Scheune
25.10.1988 – Genehmigung über Kanalanschluss

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) – westliche Teilfläche des Flurstücks 594
- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind § 3 (1) ImmoWertV – östliche Teilfläche des Flurstücks 594 und 634

beitragsrechtlicher Zustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Sprockhövel werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben[7].

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

Internetversion

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 freistehenden Wohnhaus mit rückwärtig angebauten Nebengebäuden (Scheune und Schuppen) bebaut. Das Gebäude wird von der Wittener Straße über einen straßenseitigen Hauseingang erschlossen. Die Hof-, Garten- und Weideflächen sind eingegrünt bzw. verwildert und durch Zäune, Mauern und Aufwuchs eingefriedet. Bewohner des Wohnhauses wurden nicht angetroffen. Nach äußerem Anschein konnte nicht geklärt werden, ob das Wohnhaus bewohnt ist.

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.

Internetversion

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. 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 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus: • freistehend • voll unterkellert • eingeschossig • vermutlich ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr[8]:	schätzungsweise vor 1900
Modernisierungen/Erneuerungen:	Augenscheinlich wurden Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnhaus (Dacheindeckung, Fenster, Hauseingangstür, Fassadenanstrich) vorgenommen. Die Zeitpunkte bisher durchgeführter Erneuerungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Außenansicht:	• Putzfassade mit Anstrich • Sockelbereich: Naturstein
Energieeffizienz[9]:	Es lag kein Energieausweis vor.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

Die Nutzungsaufteilung ist nicht bekannt, da keine Grundrisspläne in der Bauakte der Stadt Sprockhövel vorlagen und eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht erfolgte.

[8] Der Errichtungszeitpunkt des Wohngebäudes ist im städtischen Bauaktenarchiv nicht dokumentiert. Da die rückwärtigen Stall- und Scheunengebäude gemäß städtischer Bauakte 1921 errichtet wurden und die Preußischen Kartenaufnahme aus den Jahren 1891 – 1912 Hinweise auf bestehende bauliche Anlagen geben, wird von einem Errichtungszeitpunkt des Wohnhauses von vor 1900 ausgegangen.

[9] 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.

Internetversion

Wohnfläche: Aufgrund nicht vorliegender Grundrisspläne und der fehlenden Innenbesichtigung konnte keine Wohnfläche für das Gebäude ermittelt werden. Aus der Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde mittels Umrechnungskoeffizienten eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 184 m² ermittelt[10].

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)
KG	10,10	13,00	a	131,30
EG	10,10	13,00	a	131,30
DG	10,10	13,00	a	131,30
Summe der Brutto-Grundfläche				**393,90 rd. 394,00 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 aus dem Katasterplan und den Abmessungen der angrenzenden Gebäude (Grundrisspläne der Scheune und des Schuppens) mit rd. 394 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich des Zwecks dieser Wertermittlung.

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

Es lag keine Baubeschreibung vor. Es wird eine für das Baujahr zeittypische Bauweise wie folgt unterstellt:

Konstruktionsart: Massivbauweise

Keller: Mauerwerk

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

Geschossdecken:
- über Kellergeschoss: Kappendecke
- übrige Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecke

Treppen:
- Kellertreppe: vermutlich Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen; Holzgeländer

[10] [2] Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, S. 3.11/7, Tab. 2-2: BGF: Wohn-/Nutzfläche (nach Sprengnetter)

Internetversion

	• Geschosstreppe: vermutlich Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	• kunststoffbeschichtete Eingangstür mit Lichtausschnitt • Briefkasten und Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Frontgiebel <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink
nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Frontgiebel
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich wohnungstypische Installation mit Steckdosen und ein Lichtauslass je Raum (baujahresentsprechender Standard), SAT-Anlage
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	üblicherweise über Heizung oder Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Der Zutritt zum Wohnhaus wurde nicht ermöglicht. Deshalb erfolgte keine Innenbesichtigung. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich daher auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile nach äußerem Anschein. Es wird eine dem Baujahr entsprechende standardmäßige Ausstattung unterstellt. Der tatsächliche Ausbau und die Ausstattung sowie der Zustand können von der nachfolgenden Beschreibung abweichen.

Internetversion

Bodenbeläge:	• vermutlich Estrich oder Holzaufbau mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Parkett, Laminat etc.) • Sanitärräume: vermutlich Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	• vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich • Sanitärräume: vermutlich umlaufend gefliest
Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	• Metallfenster mit Einfachverglasung • Kunststoffrahmensprossenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen • Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Hauseingangstür aus Metall (kunststoffbeschichtet) mit Lichtauslass <u>Innentüren:</u> • vermutlich glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; Holzzargen • Drücker und Beschläge in einfachem bis durchschnittlichem Standard
sanitäre Installation:	vermutlich Bad/WC mit Fensterbelüftung/-belichtung (Ausstattung nicht bekannt; üblicherweise weiße Sanitärobjekte mit Einbaudusche oder -wanne, Stand- oder Wand-WC mit Spülkasten oder Druckspülung, Waschbecken)

4.2.6 Belichtung, Grundrissgestaltung, Zustand der baulichen Anlagen

Besonnung und Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Grundrissgestaltung/ Besonderheiten:	nicht bekannt
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten[11]:	Abgesehen von üblichen gebrauchsmäßigen Abnutzungen waren augenscheinlich keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten feststellbar.
Zustand der baulichen Anlagen:	Das Wohnhaus wirkt nach äußerem Anschein normal instandgehalten. Offenbar wurden zu unbekannten Zeitpunkten Erneuerungen am Wohnhausbestand

[11] Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Internetversion

(betreffend die Dacheindeckung, Hauseingangstür, Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden sowie den Fassadenanstrich) vorgenommen. Der Ausbau- und Ausstattungsstandard ist nicht bekannt.

Die Nebengebäude befinden sich überwiegend in einem verbrauchten, tlw. instandsetzungsbedürftigen Zustand. Für einfache Lagerzwecke sind die Nebengebäude nutzbar.

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 Stallgebäude

(gem. Bauakte)

- Baujahr: 1929 – Erweiterung – Altbestand wie Wohnhaus (vor 1900)
- Massivbau- und Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinfassade
- eingeschossig, nicht unterkellert
- Satteldach mit Dachziegeleindeckung aus Lattung, Regenrinnen/-fallrohre aus Zink
- Boden: Bruchstein
- Wände: Sichtmauerwerk und Putz mit Anstrich
- Decken: Holzdecke
- Holzlattentore
- Metallfenster mit Einfachverglasung
- Sonstiges: Strom- und Wasseranschluss
- Brutto-Grundfläche: rd. 77 m²

4.4 Schuppen

(gem. Bauakte)

- Baujahr: 1921
- Holzkonstruktion mit Holzverschalung und Anstrich
- eingeschossig, nicht unterkellert
- Pultdach mit Dachziegeleindeckung aus Lattung, Regenrinnen/-fallrohre aus Zink
- Boden: Zementestrich oder Bruchstein
- Wandbekleidung: Sichtmauerwerk
- Holzlattentore
- Metallfenster mit Einfachverglasung
- Sonstiges: Strom- und Wasseranschluss
- Brutto-Grundfläche: rd. 53 m²

Internetversion

4.5 Scheune

(gem. Bauakte)

- Baujahr: 1952
- Massivbau- und Fachwerkkonstruktion mit Holzverschalung
- eingeschossig mit Anbau
- Sattel- und Pultdach (Anbau) mit Dachziegeleindeckung aus Lattung, Regenrinnen/-fallrohre aus Zink
- Boden: Zementestrich oder Bruchstein
- Wandbekleidung: Sichtmauerwerk
- Holzlattentore
- Metallfenster mit Einfachverglasung
- Sonstiges: Strom- und Wasseranschluss
- Brutto-Grundfläche: rd. 57 m²

4.6 Bauliche und sonstige Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen tlw. befestigt mit Bitumen, Betonverbundsteinpflaster, Schotter, tlw. unbefestigt, wild bewachsen
- Gartentor aus Metall mit Holzverstrebung
- Garten eingegrünt, Baumbestand, Aufwuchs
- Freisitz aus Holz mit Pultdach und Dacheindeckung aus Dachziegeln
- Einfriedung: Zäune, Mauern, Aufwuchs

Es bestehen unterlassene Instandhaltungen und allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück befindet sich direkt an der Landesstraße 525, die als Durchgangsstraße durch Hiddinghausen führt. Die Umgebungsbebauung ist durch eine aufgelockerte, straßenbegleitende Bebauung von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern sowie vereinzelt gemischt genutzten Häusern geprägt.

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

Internetversion

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Wohnhaus mit rückwärtig angebauten Nebengebäuden bebaute Grundstück und landwirtschaftliche Flächen Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hiddinghausen	*1072*	*1* *2*	*Hiddinghausen*	*2*	*594* *634*	*7.518 m²* *11.122 m²*

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor[12]:

[12] § 7 ImmoWertV

Internetversion

- 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

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 bis zu einer Grundstückstiefe von 32 m planungsrechtlich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Derartige Flächen werden als baureifes Land eingestuft.

Bei den darüberhinausgehenden Grundstücksteilen handelt es sich um unbebaute Flächen, die keine weitere bauliche „nicht land- bzw. forstwirtschaftliche“ Nutzung zulassen und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Sie werden als Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingestuft.

Internetversion

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, -tiefe und -qualität wird das Grundstück in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
Flurstück 594 – Teilfläche 1	Wohnbaulandfläche	1.500 m²
Teilfläche 2	landwirtschaftliche Fläche	6.018 m²
Flurstück 634 Teilfläche 3	landwirtschaftliche Fläche	11.122 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		18.640 m²

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln[13].

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen[14].

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).

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **320 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	705004
Bodenrichtwert:	320 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche:	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks – Teilfläche 1

Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche/Landwirtschaftsfläche
Beitragszustand:	beitragsfrei

[13] § 14 (1) ImmoWertV
[14] § 14 (2) ImmoWertV

Internetversion

Grundstücksfläche: 7.518 m² (davon 1.500 m² aus Flurstück 594)

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks – Teilfläche 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
tatsächlicher beitragsfreier Zustand des Bodenrichtwerts	=	320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	W	W	×	1,00	
Fläche	500 m²	1.500 m²	×	0,75	[15]
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**240,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausgrundstück		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**240,00 €/m²**
Teilfläche 1	x	1.500 m²
Bodenwert der Wohnbaufläche	**=**	**360.000,00 €**

5.6 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks – Teilfläche 2

Für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist für die Gemeinde Sprockhövel ein Bodenrichtwert von **3,20 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** ausgewiesen**.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer: 795001
Bodenrichtwert: 3,20 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2025
Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitragszustand: beitragsfrei

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

Internetversion

Nutzungsart: Landwirtschaftliche Fläche

Liegen landwirtschaftliche Flächen unmittelbar in der Nähe von Siedlungsgebieten oder besteht eine besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage bzw. besondere Funktion, werden diese Flächen auch als „begünstigtes Agrarland" bezeichnet.

„*Eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland besteht für diese Flächen in absehbarer Zeit nicht, zum Teil ist aber eine auf die Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer vorhanden, die den Kaufpreis beeinflusst.*"[16]

Die Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises ergaben für derartige Flächen einen durchschnittlichen Bodenpreis von 7,00 €/m². Der Quartilsabstand für die besonderen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei 3,65 € bis 10,30 €/m².

I. Bodenwert für Landwirtschaftsfläche – Teilfläche 2	**=**	**3,20 €/m²**	
Wertfaktor für besondere landwirtschaftliche Fläche	x	3,00	[17]
Fläche (tlw. Flurstück 594, Flurstück 634)	x	17.140 m²	
Bodenwert für Landwirtschaftsfläche	**=**	**164.544,00 €** **rd. 164.500,00 €**	

5.7 Zusammenstellung der Bodenwerte

Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück – Teilfläche 1	+	360.000,00 €
unbebaute Fläche – Teilfläche 2	+	164.500,00 €
Summe der Bodenwerte	**=**	**524.500,00 €**

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 insgesamt rd. **524.500 €.**

[16] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 29

[17] Die Einstufung ergibt sich aufgrund folgender Grundstücksmerkmale: direkt angrenzende bebaute Ortslage, günstige Verkehrsanbindungen, Grundstücksgröße/-form, Topografie, gute Grundstücksnutzbarkeit und -er-schließung

Internetversion

5.8 Sachwertermittlung

5.8.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) • Gebäudetyp: EFH, freistehend, KG, EG, DG ausgebaut • Standard: 2,4	=	648,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	394,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	258.312,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	489.759,55 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	489.759,55 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	122.439,89 €
Zeitwert für Nebengebäude pauschal[18]	+	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**127.439,89 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**+**	**7.646,39 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**135.086,28 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**360.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**495.086,28 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**495.086,28 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**139.000,00 €**
Sachwert	**=**	**634.086,28 €**
	rd.	**634.000,00 €**

[18] Der Zeitwert der Nebengebäude wird unter Berücksichtigung des Alters und des tlw. instandsetzungsbedürftigen Zustands und der eingeschränkten Nutzbarkeit mit rd. 5.000 € berücksichtigt.

Internetversion

5.8.2 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 Drempel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen –** pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert –** Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**[19]
  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.
- Zuschlag für unbebaute Flächen (landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich)	164.500,00 €
- Abschlag für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands wegen fehlender Innenbesichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein (20 % des vorl. Sachwerts der baulichen Anlagen)	-25.500,00 €
Summe	139.000,00 €

[19] gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

Internetversion

5.9 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit rückwärtig angebauten Nebengebäuden bebaute Grundstück und landwirtschaftliche Flächen Wittener Straße 162, 45549 Sprockhövel und

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hiddinghausen	*1072*	*1* *2*	*Hiddinghausen*	*2*	*594* *634*	*7.518 m²* *11.122 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 mit rd.

634.000 €

(in Worten: sechshundertvierunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Internetversion

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung
Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



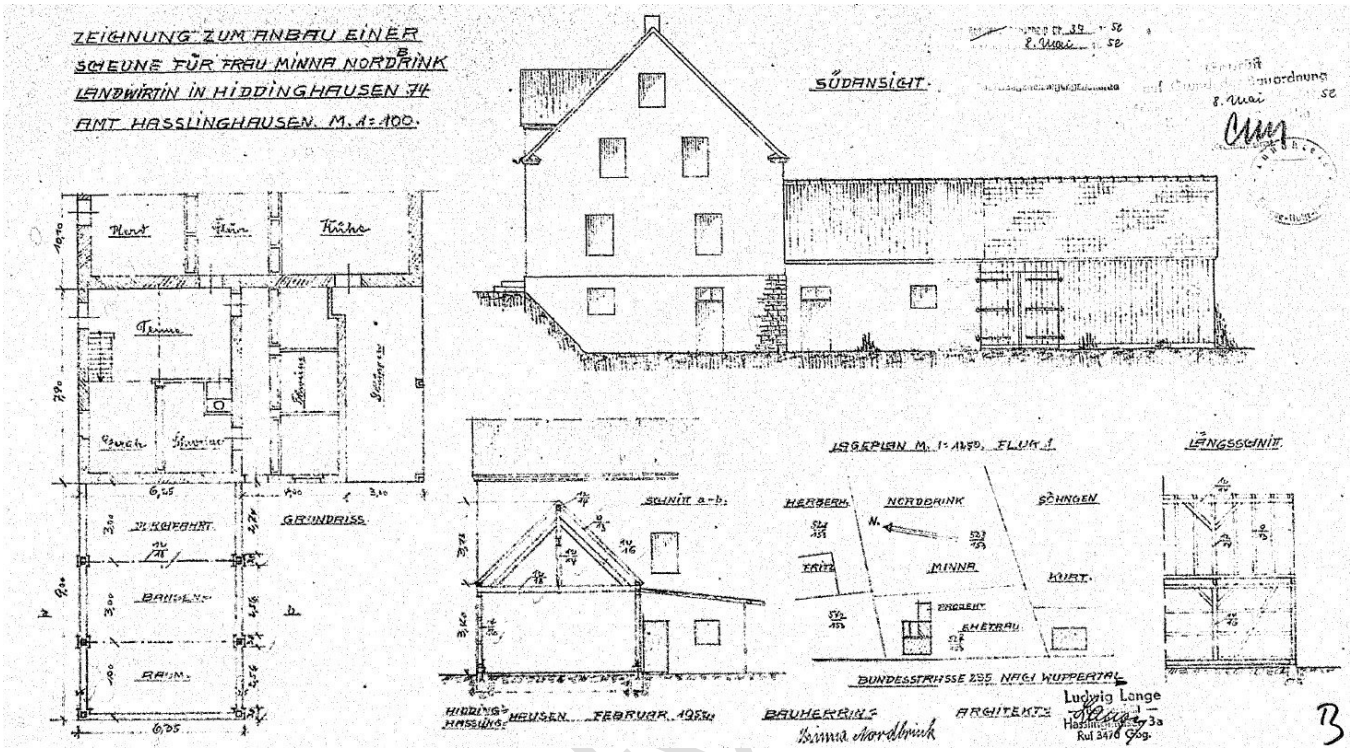
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Giebelansicht



Grundriss Anbau Scheune - 1952



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.

Internet

Alle dem Gutachten beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.
Aus diesen Gründen hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte 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.