Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1615.04-26
vom 14.07.2026

Auftraggeber:	**Amtsgericht Iserlohn** **Zwangsversteigerungsverfahren** **Az.: 31 K 1/26** **gemäß Beschluss vom 17.04.2026** **und Schreiben vom 17.04.2026**
Grundstück:	**Balver Weg 21 a** **58675 Hemer** **(Gemarkung Deilinghofen,** **Flur 11, Flurstücke 247, 1293)** **138,15/1.000 Miteigentumsanteil** **verbunden mit dem Sondereigentum** **an der Wohnung Nr. 3** **des Aufteilungsplanes (Erdgeschoss,** **2 Kellerräume, 1 Abstellraum, Dachboden)**
Wertermittlungsstichtag/ **Qualitätsstichtag:**	**30.06.2026**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Allgemeine Angaben 3

2 Grund- und Bodenbeschreibung 7

3 Bodenwertermittlung 9

4 Beschreibung der Bebauung 11

5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen 13

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 14

7 Verfahrenswahl, Vorgehensweise 15

8 Sachwertverfahren 16

9 Verkehrswert (Marktwert) 19

10 Anlagen:

1 – Lageplan (1:1000)
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)
3 – Grundriss Kellergeschoss Wohnung 3
4 – Grundriss Erdgeschoss Wohnung 3
5 – Grundriss Dachgeschoss Wohnungen 1 - 3
6 – Grundriss Ebene Kellergeschoss Haus II
7 – Grundriss Ebene Erdgeschoss Haus II
8 – Sondernutzungsfläche Wohnung 3
9 – Grundriss Kellergeschoss Haus I
10 – Grundriss Erdgeschoss Haus I
11 – Grundriss Obergeschoss Haus I
12 – Grundriss Dachgeschoss Haus I
13 – Ansicht Straßenseite Haus II
14 – Ansicht Eingangsseite Haus II
15 – Ansicht Straßenseite Haus I
16 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 12)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück „Balver Weg 21, 21 a“ in Hemer (Flurstücke 247, 1293) befinden sich 2 Baukörper (vgl. Lageplan in Anlage 1):

- straßenseitiger Baukörper „Balver Weg 21“ (Haus I)
- gartenseitiger Baukörper „Balver Weg 21 a“ (Haus II)

Die Bebauung ist durch Teilungserklärung des Notars Amelung (UR 476/98, Nachträge UR 226/2004, UR 94/2008) in Sondereigentum aufgeteilt.

Im Baukörper „Balver Straße 21“ (Haus I) befinden sich die Wohnungen 1 und 2, im Baukörper „Balver Straße 21 a“ (Haus II) befindet sich die Wohnung 3.

Durch die nachfolgende Wertermittlung wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3 zum Stichtag 30.06.2026 ermittelt:

Es handelt sich um 138,15/1.000 Miteigentumsanteil vom Grundstück Gemarkung Deilinghofen, Flur 11, Flurstücke 247, 1293, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Haus II) mit Kellerräumen und Dachboden.

In den Anlagen 3 bis 5 sind Grundrisse aus der Grundakte der zu bewertenden Wohnung 3 beigefügt. Die Anlagen 6 und 7 geben jeweils die Grundrissgegebenheiten der Kellerebene und Erdgeschossebene von Haus II (Balver Weg 21 a) wieder.

Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der „grün“ gekennzeichneten Gartenfläche zugeordnet (vgl. Anlage 8).

Die Anlagen 9 bis 12 beinhalten die Grundrisse des Hauses I (Balver Weg 21) mit den Wohnungen 1 und 2 sowie die Gemeinschaftsflächen.

In den Anlagen 13 und 14 befinden sich Ansichtszeichnungen von Haus II (Balver Weg 21 a), in Anlage 15 die Straßenansicht von Haus I (Balver Weg 21).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

1.3	Grundstück	: bebautes und erschlossenes Grundstück		
1.4	Eigentümer	: vgl. Begleitschreiben		
1.5	Erbbauberechtigter	: ./.		
1.6	Grundbuch von	: Deilinghofen		Blatt 2124
	Amtsgericht	: Iserlohn		
1.7	Gemarkung	: Deilinghofen		
	Flur	: 11		
	Flurstück Nr.	: 247	Größe	21 m²
	Flurstück Nr.	: 1293	Größe	830 m²

1.8	Grundstücksgröße	:	insgesamt	851 m²
				========

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde abgefragt, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 2124 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen 10.02.2026

Wertung:

Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

1.10 Ortsbesichtigung : 30.06.2026

1.11 Teilnehmer : – der Sachverständige

– Der Zugang zur Bebauung wurde am Besichtigungstag nicht ermöglicht, der Eigentümer war nicht anwesend. Die Angaben zu baulichen Gegebenheiten resultieren aus den eingesehenen Unterlagen und der Außenbesichtigung am Besichtigungstag.

1.12 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied

– Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

– Grundbuchauszug Blatt 2124 (beglaubigte Kopie) vom 20.04.2026

– Lageplan (1:1000) vom 06.05.2026, vgl. Anlage 1

– Grundakte des Amtsgerichts Iserlohn

– wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität : baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt durch Satzungsbeschluss nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet : allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

2.4 Makrolage : Die Stadt Hemer liegt im Märkischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Hemer ist überregional bekannt durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer, wodurch die Stadt den Beinamen Felsenmeerstadt führt.

Verwaltungsmäßig gehört Hemer zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca. 35.000 Einwohner.

Die Wirtschaft der Stadt ist industriell geprägt, insbesondere die Metallverarbeitung und die Papierherstellung sind historisch gewachsen.

Hemer grenzt an die kreisangehörigen Städte Iserlohn im Westen, Menden im Norden, Balve im Osten sowie Neuenrade und Altena im Süden (alle Märkischer Kreis). Mit den Städten Iserlohn, Menden und Balve bildet Hemer ein Städtenetz zur Verbesserung der wirtschaftlichen und politischen Zusammenarbeit (Wirtschaftsinitiative Nordkreis).

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 68 km².

2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Deilinghofen in einem ruhigen durch Wohnbebauung geprägten Bereich. Einrichtungen des täglichen Bedarfs bedürfen der Anfahrt. Anschlüsse zum ÖPNV sind gegeben.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : insgesamt nach Osten ansteigend

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Nach Angaben des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück weder im Kataster über altlastenverdächtigte Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Es wurden keine weiteren Altlastenuntersuchungen durchgeführt; die Bewertung erfolgt so, als ob keine verkehrswertbeeinflussenden Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form : insgesamt unregelmäßig geschnitten

Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : ausgebaute Nebenstraße

Versorgungsleitungen : die zur Nutzung erforderlichen vorhanden

Entwässerung : städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge : Nach Angaben der Stadt Hemer sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge zu leisten.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

145,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-beitragsfrei und beitragspflichtig nach dem KAR;
WA; Mischgebiet; offene Bauweise; II; Tiefe = 30 m; Breite 20 m

3.4 Bodenbewertung

Im Hinblick auf die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks geht der Sachverständige bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks vom zonalen Richtwert aus.

Bodenwertanteil:

(138,15/1.000) x 851 m² x 145,00 €/m²	= rd. 17.100,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 16 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigefügt sind.

4.1 bauliche Gegebenheiten, Ausstattungen

Die zu bewertende Wohnung war am Besichtigungstag nicht zugängig. Die Wohnung lag in einem separaten Baukörper mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt lt. den eingesehenen Unterlagen 52,53 m².

Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt. Die Fassade des Hauses II (Balver Weg 21 a) besteht z. T. aus Natursteinen, z. T. ist sie verputzt.

Als Fenster sind vom Eingang aus erkennbar isolierverglaste Fenster eingebaut, im Kellergeschoss ist ein Glasbausteinfenster vorhanden.

Haustür: Holzkonstruktion

Dachkonstruktion: Holzsatteldach mit Pfannendeckung

4.2 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

4.3 Restnutzungsdauer

Nach äußerem Augenschein und nach den vorliegenden Unterlagen geht der Sachverständige insgesamt beim Bewertungsobjekt von einer Restnutzungsdauer (RND) von 20 Jahren aus (fiktives Alter = 60 Jahre).

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischer Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: gepflasterte Zuwegung
Gartenanlagen	: Bereiche mit Bepflanzung, Rasenfläche

5.2 sonstige Anlagen

- Natursteinmauern
- Außentreppenanlage

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen im vorliegenden Fall den Verkehrswert:

- Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Objekt nicht zugängig)
- kein Stellplatz zur zu bewertenden Wohnung auf dem Grundstück
- kleine Wohnfläche, großer Anteil an Frei-/Nebenflächen
- Baumängel/Bauschäden
  - z. T. Schäden an den Außenanlagen (vgl. Anlage 16, Fotos 2, 5 und 6)

7 VERFAHRENSWAHL, VORGEHENSWEISE

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel unter Renditegesichtspunkten bzw. mit Immobilienrichtwerten gehandelt. Im vorliegenden Fall liegt die zu bewertende Wohnung in einem separaten Baukörper mit separatem Zugang, so dass auf dem Grundstücksmarkt eine Betrachtung als Einfamilienhaus gegeben ist mit großer Gartenfläche.

Der Sachverständige bewertet daher das zu bewertende Objekt nach dem Sachwertverfahren und nimmt dafür, dass es sich um eine Wohnung handelt, unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ einen entsprechenden Abschlag vor.

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
  gemäß Anlage 2

- NHK = Normalherstellungskosten

  Wohnhaus:
  Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.02 (Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, nicht ausgebautes DG, Standardstufe 2) abgeleitet.

NHK 2010	605 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2026 (Index = 193,5)

203 m² x 605,00 €/m² x 193,5 %	= 237.647,03 €
Herstellungswert	= 237.647,03 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	:	60 Jahre	
Abschreibung linear		75,0 %	./. 178.235,27 €
Gebäudewert			= 59.411,76 €

Besondere Betriebseinrichtungen Zeitwert am Wertermittlungsstichtag	= 0,00 €
Zeitwert der Außenanlagen zusammen anteilig	ca. = 5.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert + Wert der besonderen Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen)	= 64.411,76 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen anteilig	ca. =	3.500,00 €
Bodenwertanteil	=	17.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	85.011,76 €

Marktanpassung
Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis sind aus Kauffällen abgeleitete Markanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben.
Solche Sachwertfaktoren liegen für vorläufige Sachwerte von 150.000 € bei 0,97.
Im vorliegenden Fall (vorläufiger Sachwert rd. 85.000 €) geht der Sachverständige von einem Sachwertfaktor von 1,0 aus.

marktangepasster vorläufiger Sachwert

1,0	x	85.011,76 €	=	85.011,76 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Unter Ziffer 7 ist dargelegt worden, dass der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung aus dem Sachwert abgeleitet wird und die Tatsache, dass es sich nicht um ein Einfamilienhaus mit Garten, sondern um eine Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrechten handelt, durch entsprechende Abschläge berücksichtigt wird. Zusammen mit dem Umstand, dass auf dem Grundstück kein Stellplatz zugeordnet ist und dass das Objekt nicht zugängig war, hält der Sachverständige insgesamt einen Abschlag von 20 % für gerechtfertigt und erforderlich.

20,0 %	von	85.011,76 €	./.	17.002,35 €
Einfluss von Baumängeln/Bauschäden anteilig			./.	2.000,00 €

Sachwert	=	66.009,41 €
	rd.	66.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Plausibilisierung

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen (vgl. Ziffer 7).

9.2 Sachwert

= 66.000,00 €
==========

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 30.06.2026 = 66.000,00 €
==========

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 23.03.2026

a) Mieter und/oder Pächter
- eigengenutzt

b) Gewerbebetrieb
- nicht vorhanden

c) Maschinen/Betriebseinrichtungen (Zubehörstücke):
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag erkennbar (keine Innenbesichtigung)

d) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft der Stadt Hemer besteht für das Bewertungsgrundstück keine Wohnungsbindung

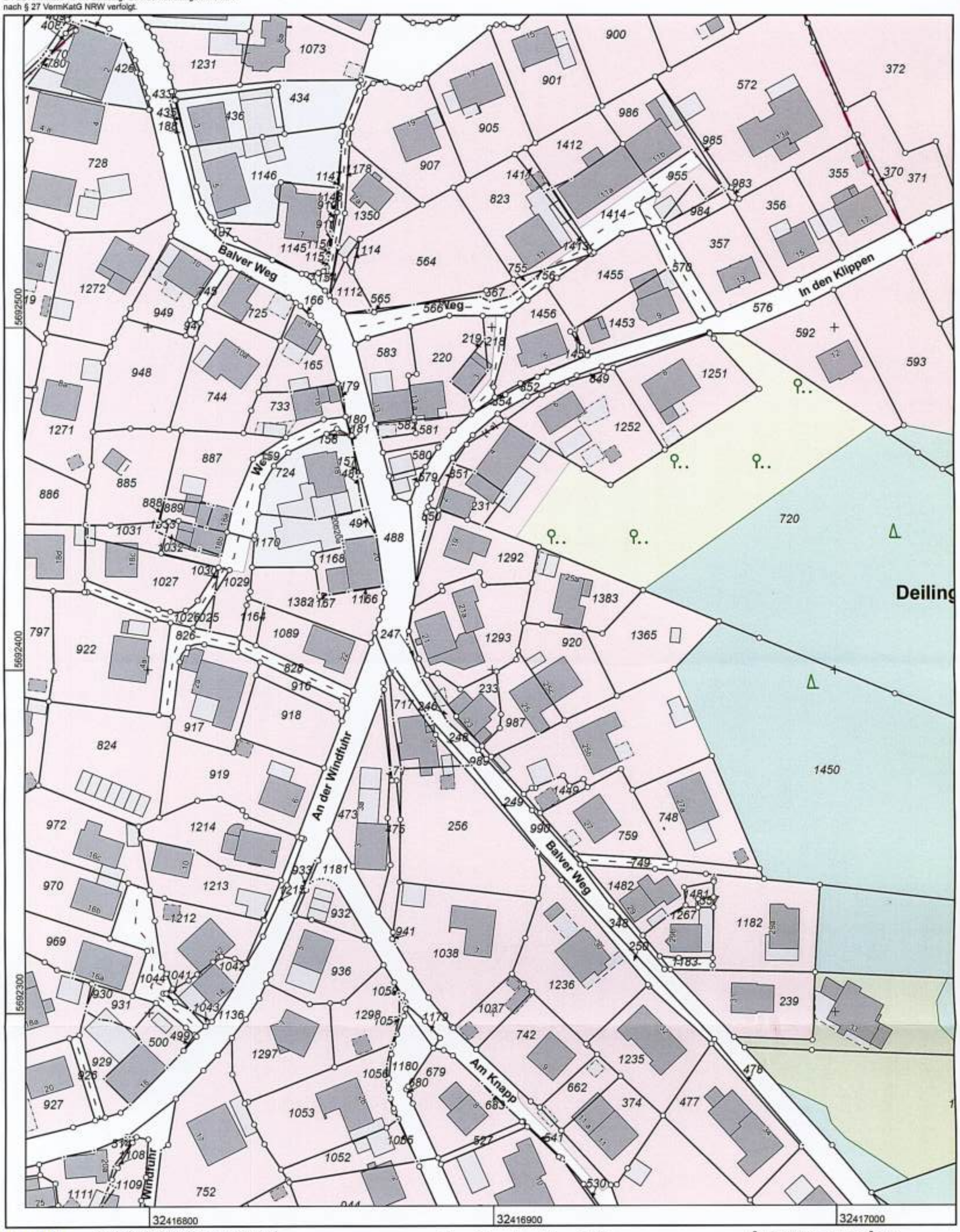
Hagen, 14.07.2026/Mo/K

Von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing.
Klaus-Peter Gentgen
5800 Hagen
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOz/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Kataster, Vermessung und Geodaten
Katasteramt
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Anlage 1

Erstellt: 06.05.2026

Flurstück: 1293
Flur: 11
Gemarkung: Deilinghofen
Balver Weg 21 a u.a., Hemer

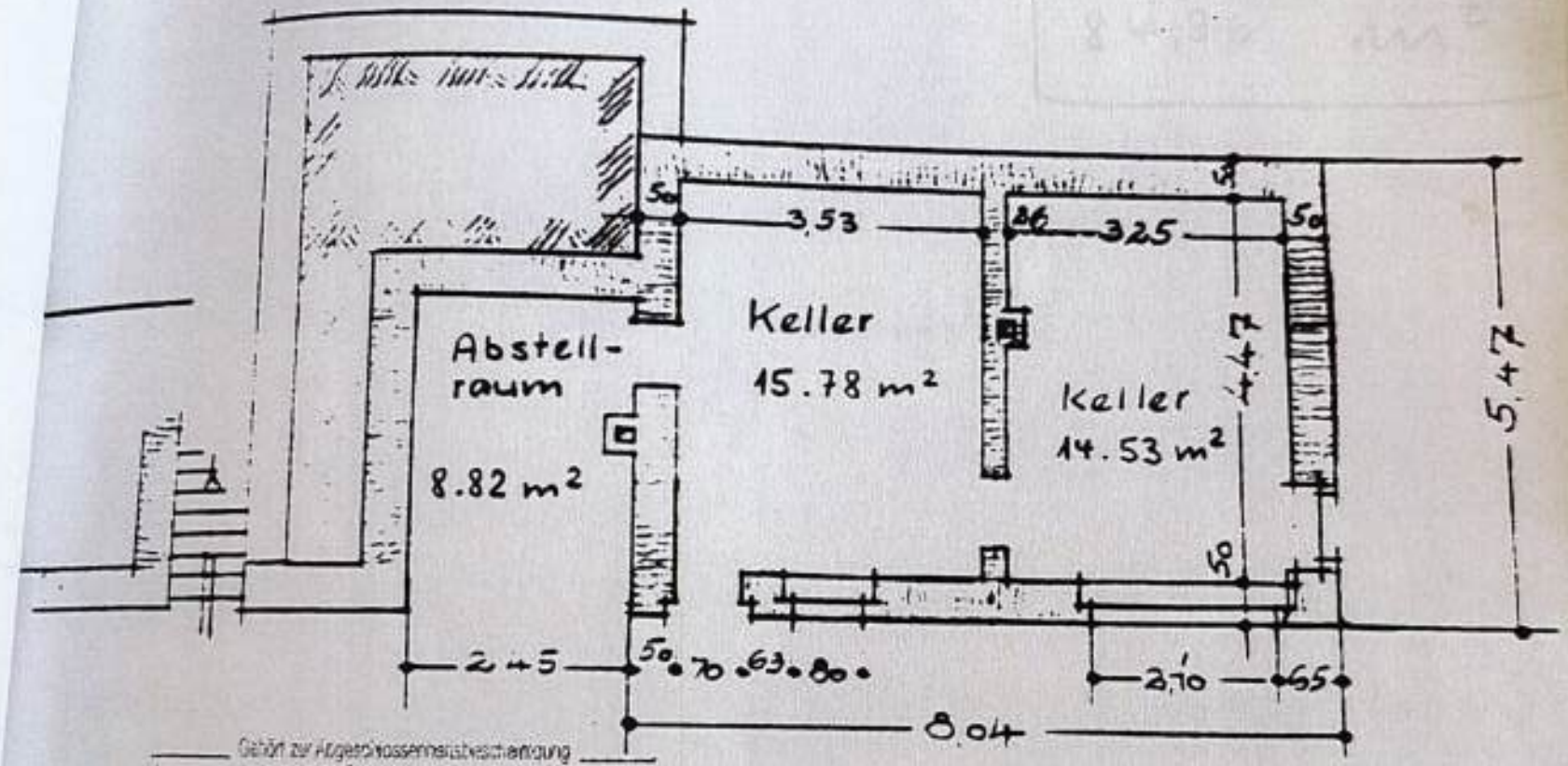
Anlage 2

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Aus den vorliegenden vermaßten Bauzeichnungen ergibt sich für das Haus II (Balver Weg 21 a) eine Brutto-Grundfläche von 203 m².

Abt. 65



Gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

16. Nov. 1998

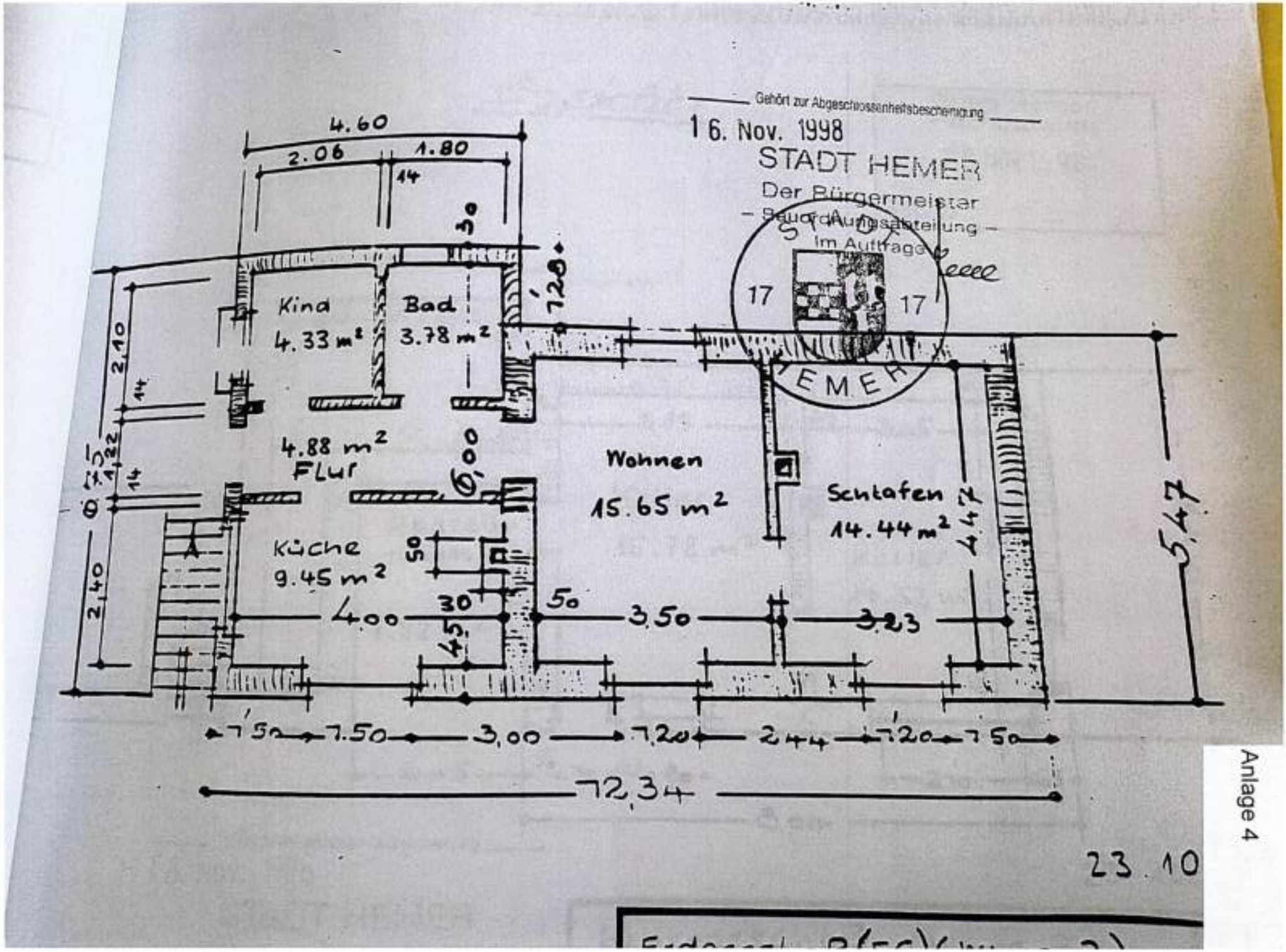
STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrage

17. 17 HEMER

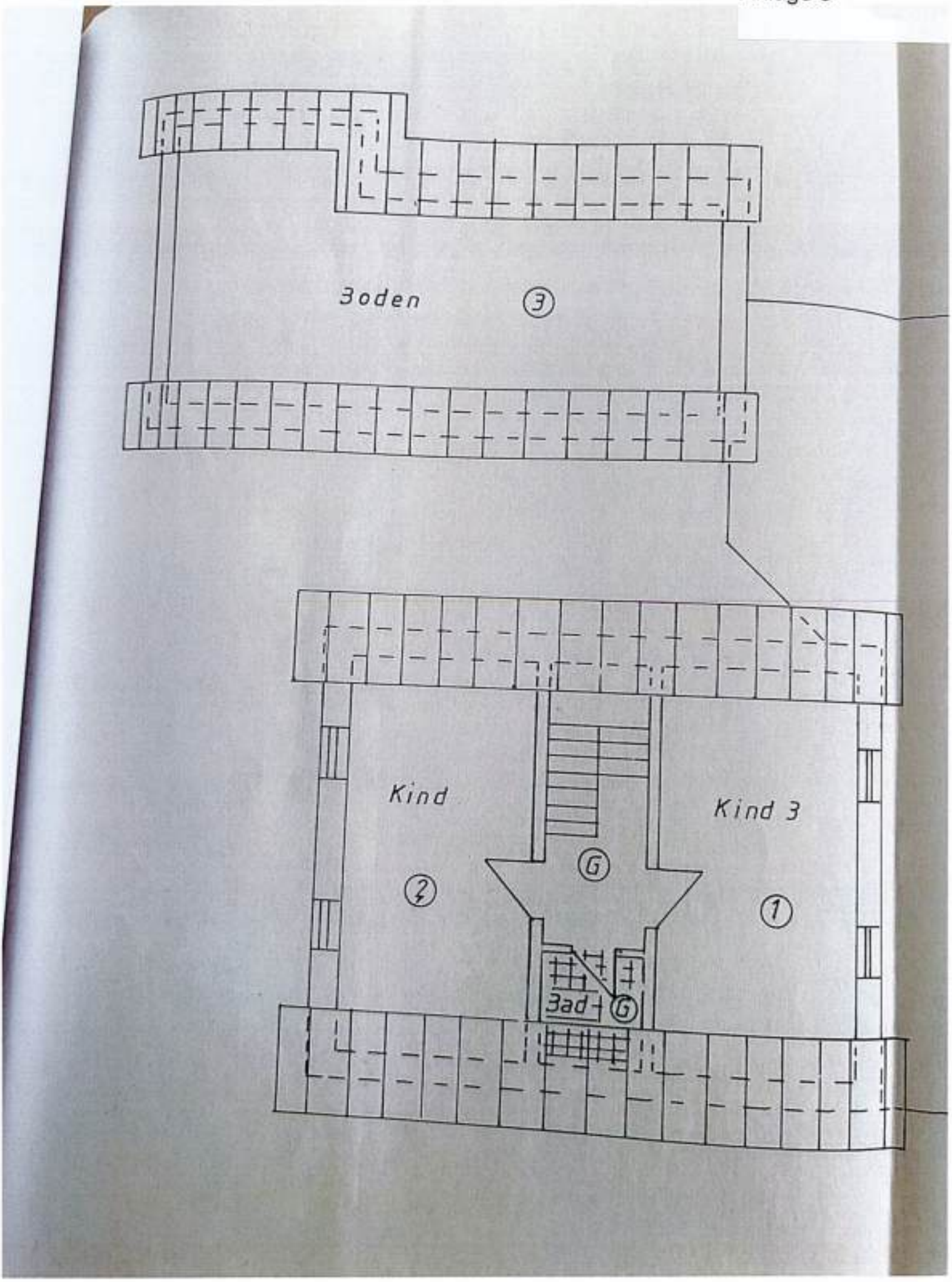
23. 10. 98

Kellergeschoß (Whng. 3)	M 1:100
Mechthild Kunze Balver Weg 21 58675 Hemer	

Anlage 3

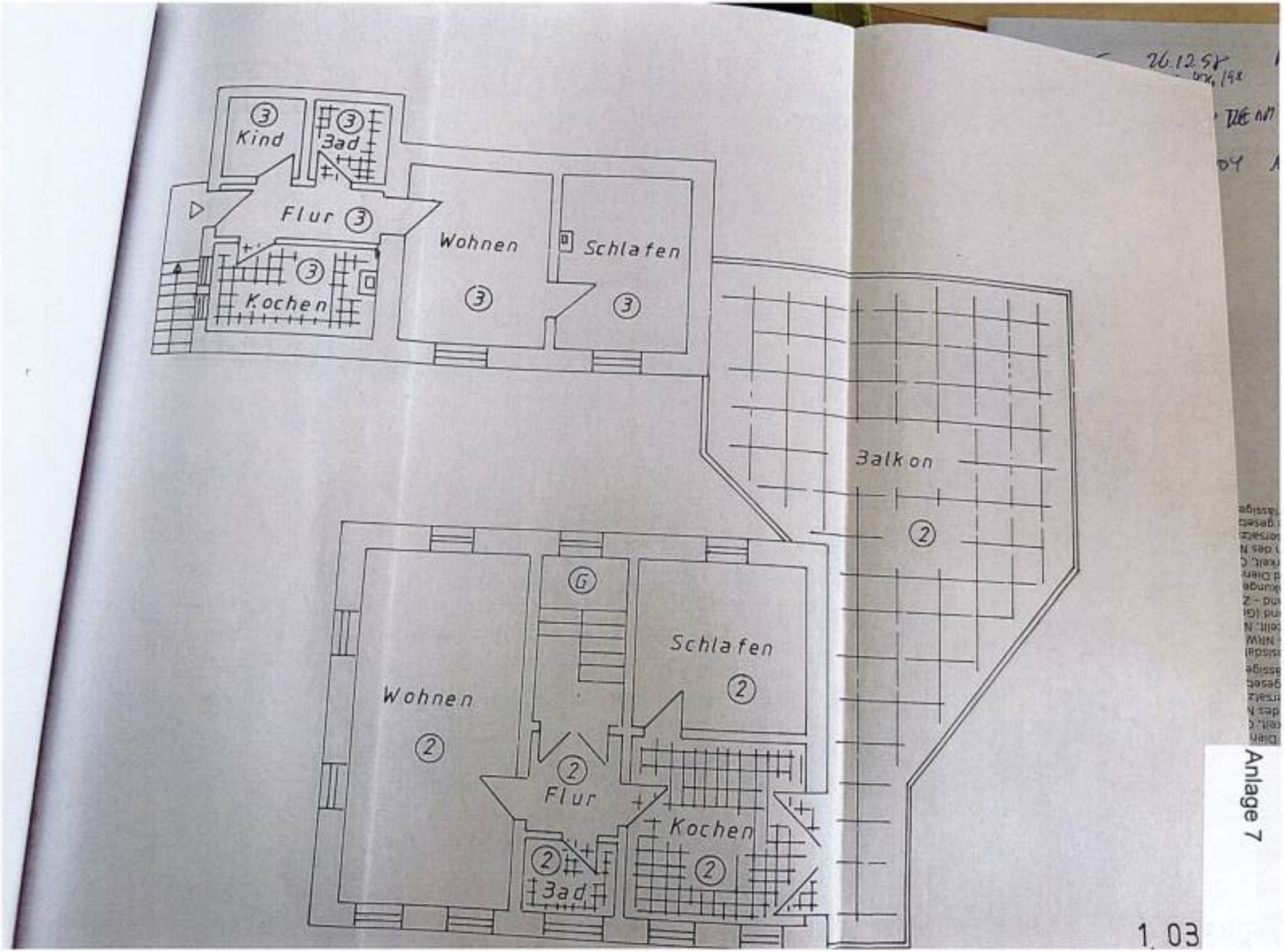

Gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
16. Nov. 1998
STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrag
17
17
HEMER
4.60
2.06
1.80
14
30
Kind
4.33 m²
Bad
3.78 m²
4.88 m²
Flur
Wohnen
15.65 m²
Schlafen
14.44 m²
Küche
9.45 m²
2.10
1.32
2.40
50
30
45
4.00
3.50
3.23
4.47
5.47
7.50
7.50
3.00
7.20
2.44
7.20
7.50
72.34
23.10
Anlage 4

Anlage 5



Anlage 6

Terrasse
Wohnen
Ankleide
Schlafen
Kind
Bad
Keller 2
Keller 1
Abstellr


③ Kind
③ Bad
Flur ③
Wohnen ③
Schlafen ③
③ Kochen
Balkon ②
G
Schlafen ②
Wohnen ②
② Flur
Kochen ②
② Bad

Anlage 7

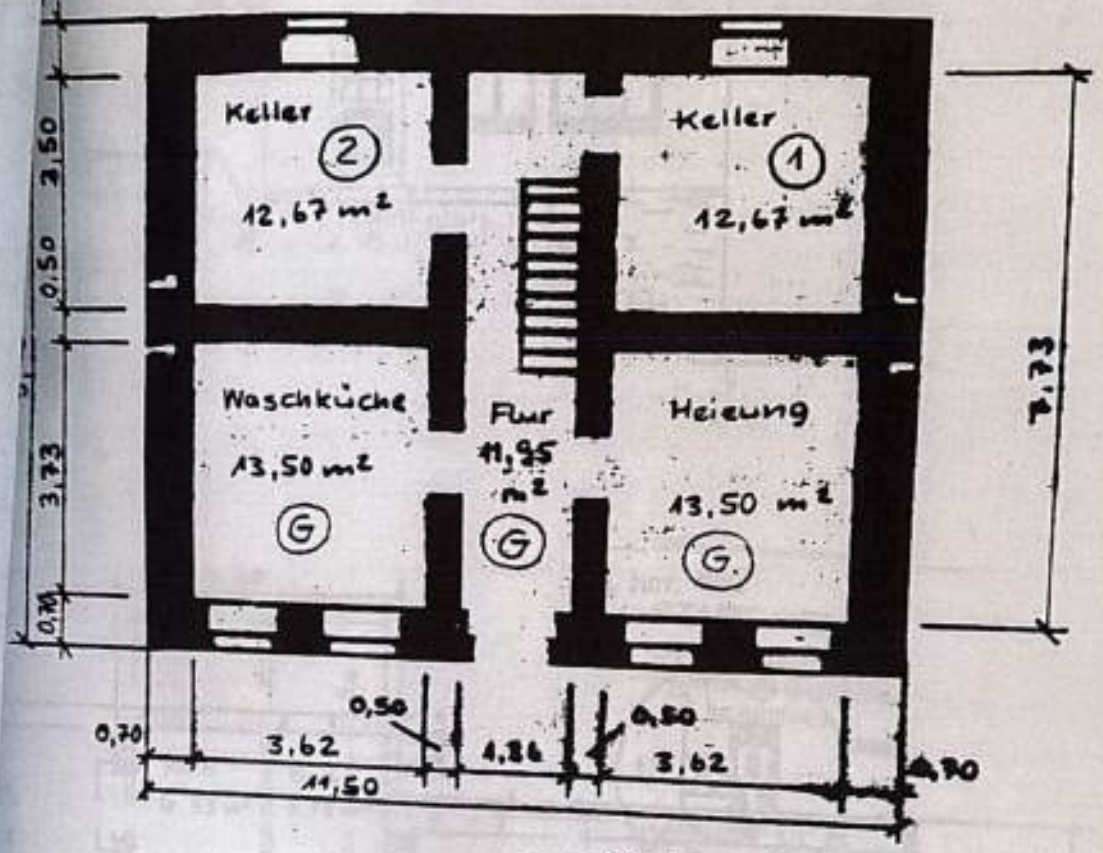
1.03


FRIEDRICH AMELUNG
NOTAR IN HEMER
N
KD 316.66
KS 314.98
KD 318.51
KS 316.66
KD 315.33
KS 313.36
24
222
247
246
23
21
1293
233
987
1292
25
25c
920
25a
3.00
2.05
3.60
319.79
320.66
318.17
319.15
320.76
12.00
6.95
324.70
321.04
3.75
8.00
14.00
11.95
326.27

Anlage 8

Anlage 9

Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65



Gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

16. Nov. 1998
STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrag

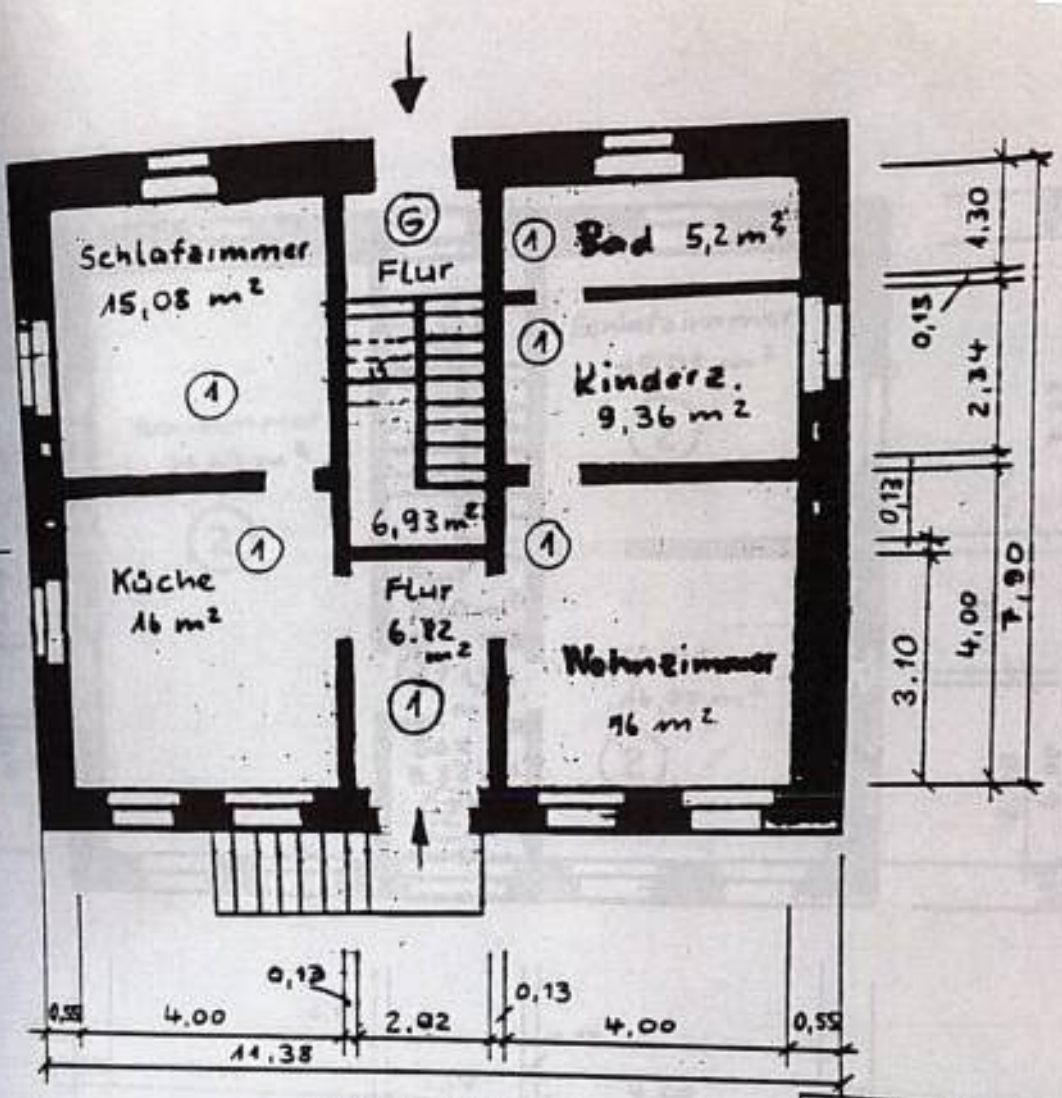
G = Gesamt
① = WE 1
② = WE 2

STADT Hemer 17 17 HEMER

23.10.98

Kellergeschoß	M 1:100
Mechthild Kunze Balver Weg 21 58675 Hemer	

Anlage 10



Gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
16. Nov. 1998
STADT HEMER
Der Bürgermeister 17 17
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrage

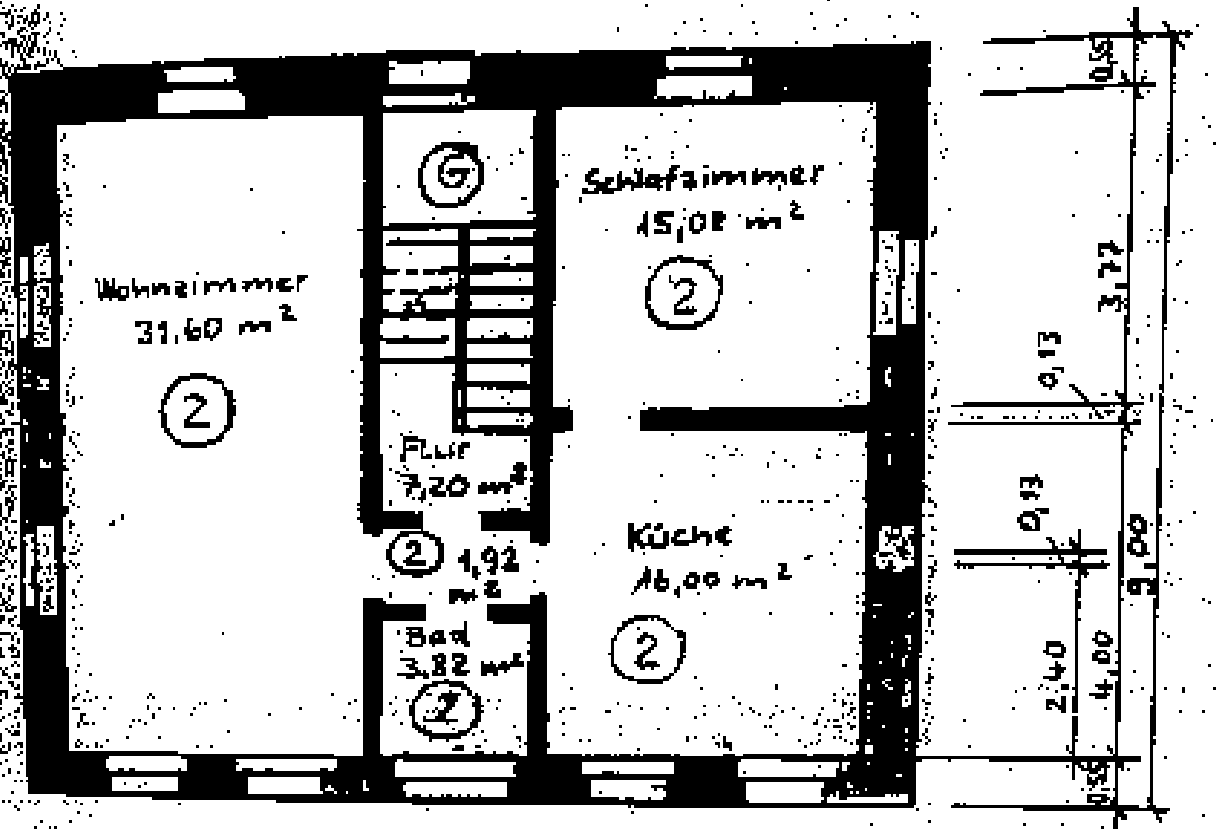
STADT HEMER

Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65

G = Gesamt
① = WE 1
② = WE 2

23.10.98

Erdgeschoß	M 1:100
Mechthild Kunze Balver Weg 21 58675 Hemer	



16. Nov. 1998
STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrag

Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65

G = Gesamt
1 = WE 1
2 = WE 2

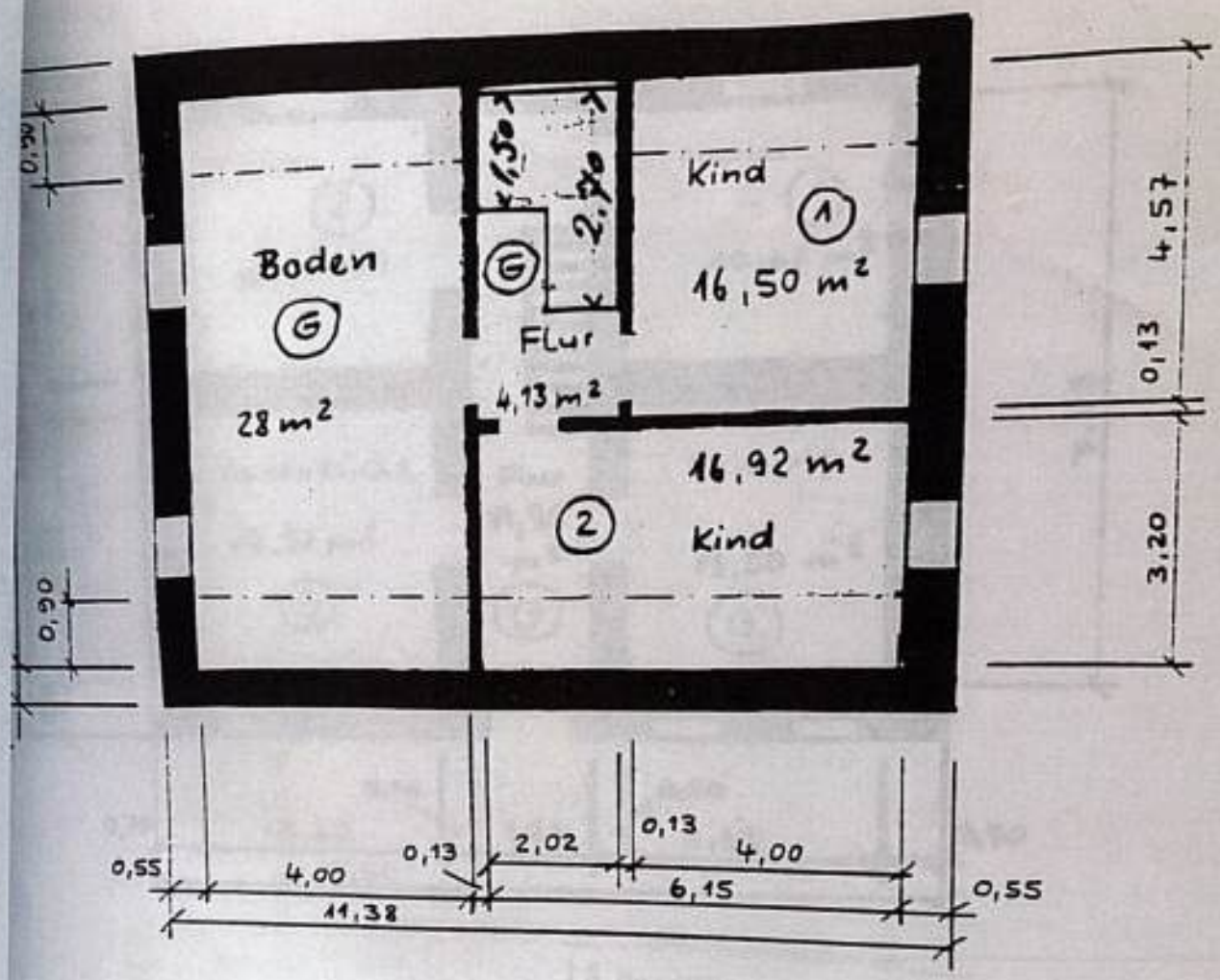
23. 10. 98

1. Obergeschoß

M 1:100

Mechthild Kunze
Balver Weg 21
58675 Hemer

Anlage 12



16. Nov. 1998

STADT HEMER
Der Bürgermeister
– Bauordnungsabteilung –
Im Auftrage

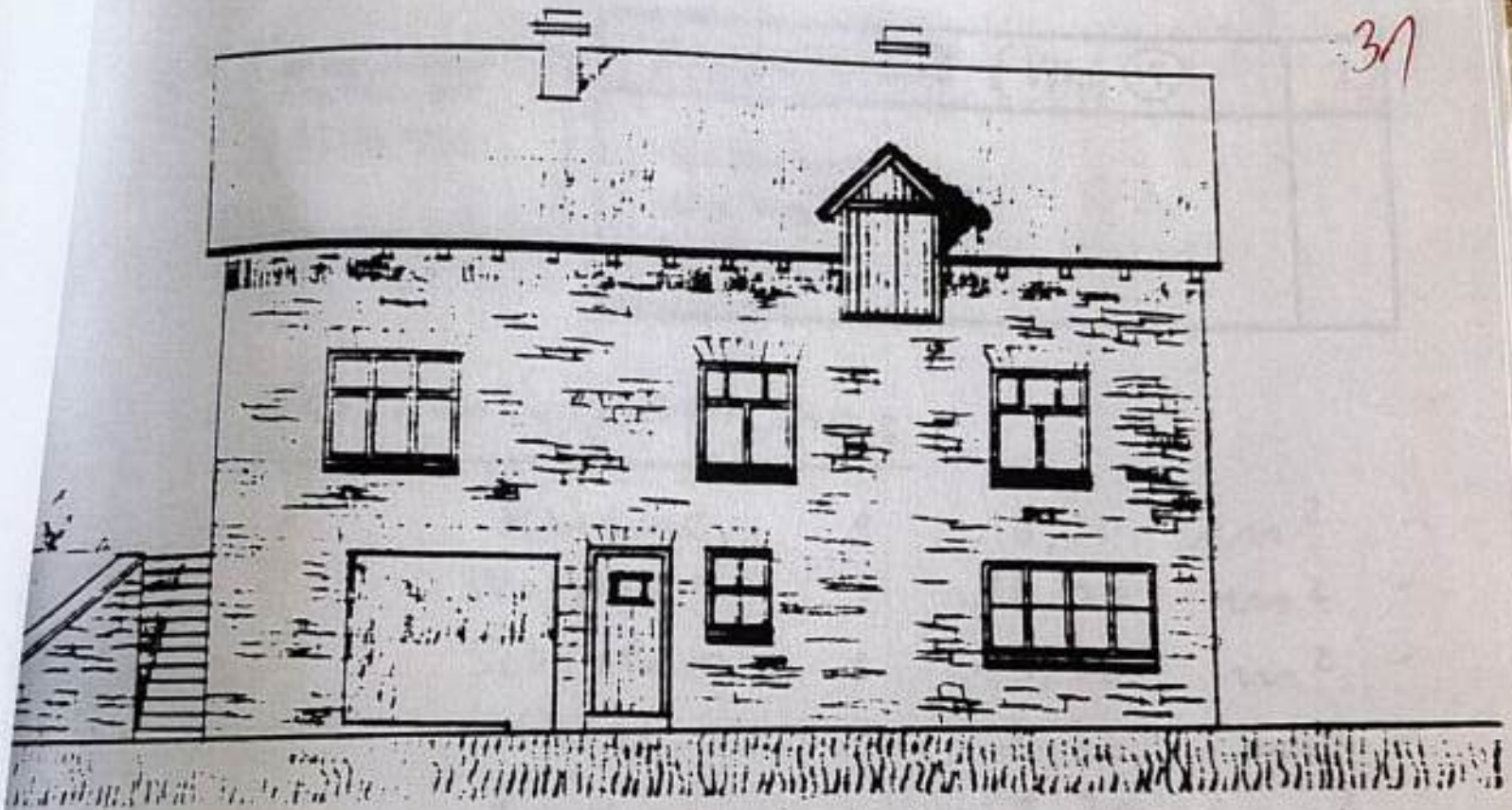
STADT HEMER 17 17

Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65

G = Gesamt
1 = WE 1
2 = WE 2

23.10.98

Dachgeschoß	M 1:100
Mechthild Kunze Balver Weg 21 58675 Hemer	



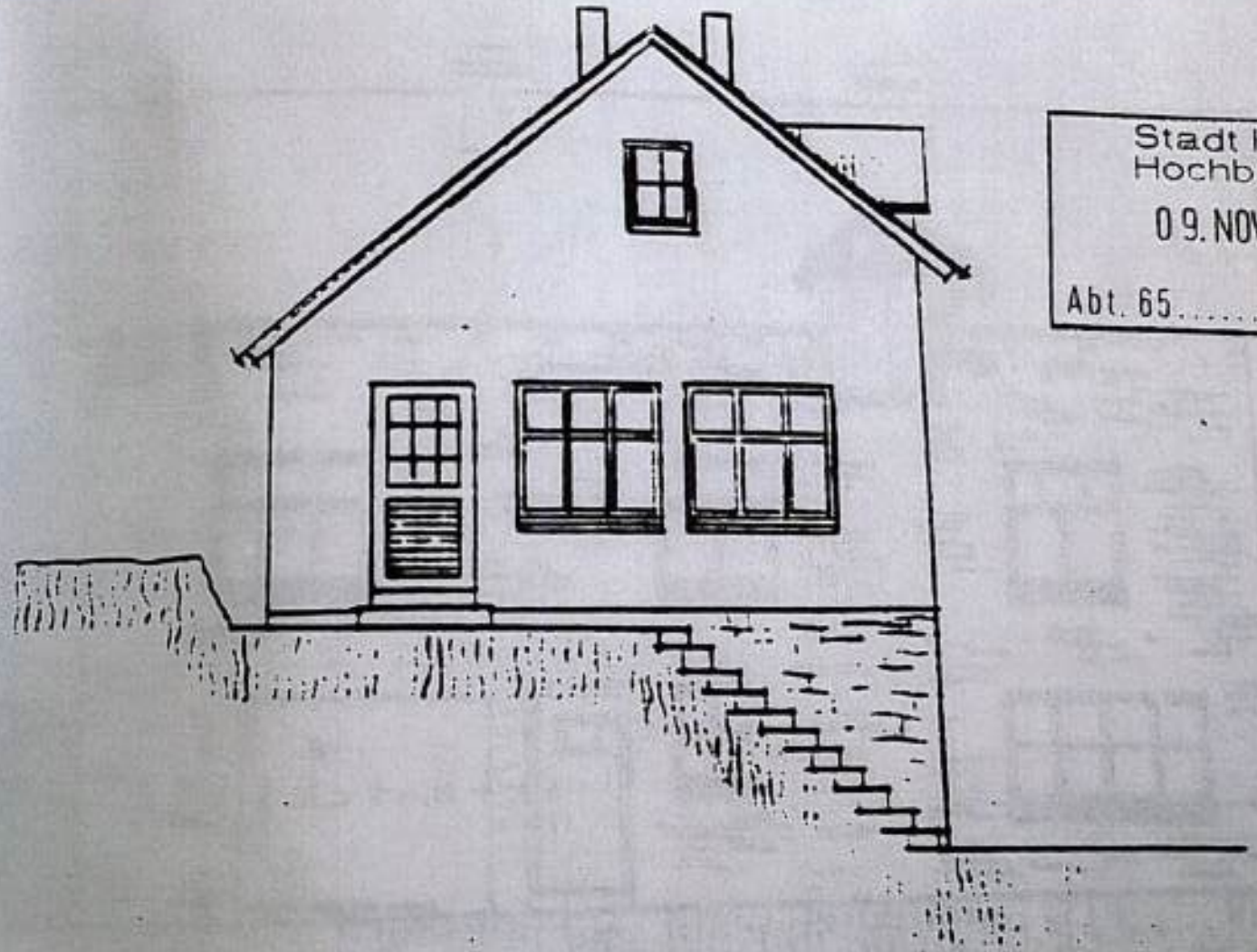
Ansicht

Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65

Anlage 13

30

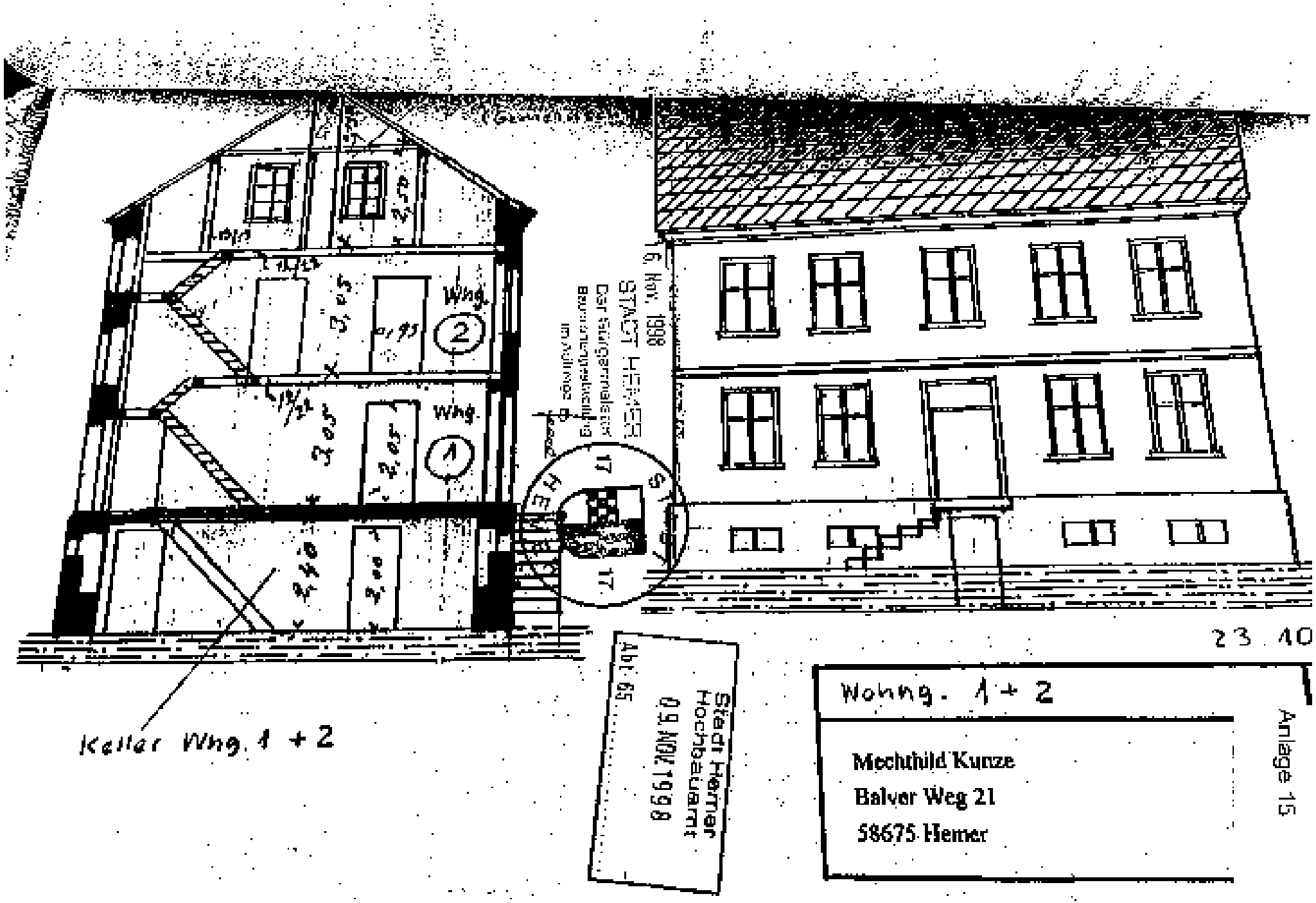
Stadt Hemer
Hochbauamt
09. NOV. 1998
Abt. 65



4.60
2.06 1.80

Gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
16. Nov. 1998
STADT HEMER

Anlage 14


Wohng. 2
Wohng. 1
Keller Wohng. 1 + 2
6. Nov. 1998
STADT HERNE
Der Stadtdirektor
Bauordnungsamt
Im Auftrag
17
17
Abt. 65
Stadt Herne
Hochbauamt
05. NOV. 1998
23.10
Wohng. 1 + 2
Mechthild Kunze
Balver Weg 21
58675 Hemer
Anlage 15

Anlage 16

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1615.04-26

vom 30.06.2026

(Fotos 1 - 12)

Anlage 16



Foto 1



Foto 2

Anlage 16



Foto 3



Foto 4

Anlage 16



Foto 5



Foto 6

Anlage 16



Foto 7



Foto 8

Anlage 16



Foto 9



Foto 10

Anlage 16



Foto 11



Foto 12