Sachverständigenbüro Blinne

BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Dipl. - Ing. **Björn Blinne**

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 028-26-ZV

über den 6 / 8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Hauptstraße 37, 37a in 58675 Hemer

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 gekennzeichneten Gebäude (Vorderhaus)

Amtsgericht Iserlohn, Aktenzeichen 31 K 36/25



Wertermittlungsstichtag: 03. Juni 2026

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet): **170.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.

Am Bruchheck 28 | 44263 Dortmund | Tel. 0231 / 73 00 55 | Fax 0231 / 61 86 950 | info@blinne-sv.de | www.blinne-sv.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1 Allgemeine Angaben 4
1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen 4
1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien 5
1.4 Literaturverzeichnis 7
1.5 Hinweis 8

2. Grundbuchbeschreibung 9

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster 11

4. Lagebeschreibung 12

5. Grundstücksbeschreibung 15

6. Objektbeschreibung 24
6.1 Vorbemerkung 24
6.2 Allgemeine Objektangaben 24
6.3 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 2 -Hauptstraße 37 (Vorderhaus)- 25
6.4 Sonstige Gebäude der Eigentümergemeinschaft 30
6.5 Außenanlagen 31
6.6 Mängel und Schäden/Reparaturstau 32
6.7 Allgemeinbeurteilung 35
6.8 Restnutzungsdauer 36
6.9 Hinweis 37

7. Technische Berechnungen 38
7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche 38
7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche 38

8. Ermittlung des Verkehrswerts 39
8.1 Grundlagen der Wertermittlung 39
8.2 Wahl des Verfahrens 41
8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus 41

9. Ermittlung des Bodenwerts 42
9.1 Allgemeines 42
9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand 42
9.3 Vergleichspreise 43
9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land" 43
9.4 Bodenrichtwert 44
9.5 Bodenwert 45

10. Ermittlung des Vergleichswerts 47
10.1 Vorbemerkung 47
10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten 47
10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts 49
10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 49
10.5 Vergleichswert 49

11. Ermittlung des Ertragswerts 50
11.1 Vorbemerkung 50
11.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten) 52
11.3 Jahresrohertrag 53
11.4 Liegenschaftszinssatz 53
11.5 Bewirtschaftungskosten 55
11.6 Jahresreinertrag 55
11.7 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 55
11.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 56
11.9 Ertragswert 56

12. Zusammenstellung der Werte 56

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) 57

14. Lasten und Beschränkungen 58
14.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen 58
14.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1 58

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flurkarte
Anlage 3: Bauzeichnungen
Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche aus der Bauakte
Anlage 6: Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Iserlohn aufgrund des Gutachterauftrags vom 23.03.2026
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	03. Juni 2026
Teilnehmer:	Familienangehöriger des Eigentümers, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Marlene Kehl (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	03. Juni 2026

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Hemer

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 16.04.2026

Grundbuchauszug beglaubigt vom 15.01.2026

Teilungserklärung vom 30.06.2009 (UR-Nr. 471/2009), Eigenurkunde Notar vom 11.08.2009 und Eintragungsbewilligung vom 01.04.1980 (UR-Nr. 170/1980)

Bescheinigung der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau- über Erschließungsbeiträge vom 23.04.2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Märkischen Kreises -Kataster, Vermessung und Geodaten (Katasteramt)- vom 16.04.2026

Anfrage zum Grundbuch der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht- vom 02.03.2026 (u.a. mit Baulast H 0551) vom Amtsgericht Iserlohn zusammen mit dem Gutachterauftrag erhalten

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises -Fachdienst 44 - Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 16.04.2026

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.05.2026

Auskunft über Wohnungsbindung der Stadt Hemer -FD Soziales, Senioren und Integration- vom 14.04.2026

Unterlagen der Gläubigerin mit Schreiben vom 07.04.2026 inkl. Anlagen (Exposé mit Grundriss- und Schnittzeichnungen, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.01.2020)

Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Bodenrichtwert 2026 (Stand: 01.01.2026) über Bodenwerte im Märkischen Kreis (für die Stadt Hemer)

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFlV - Wohnflächenverordnung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW
Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

2. Grundbuchbeschreibung

beglaubigter Auszug vom 15.01.2026

Amtsgericht	Iserlohn
Grundbuch von	Hemer
Blatt	9452
Wohnungsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1 6/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Hemer
Flur	47
Flurstück	120
Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 37, 37a
Größe	305 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Gebäude (Vorderhaus).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9452 bis 9453).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:
- Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Vorderhauses Nr. 2 -

Bezug: Bewilligung vom 30.06.2009 (UR-Nr. 471/2009) und Bewilligung vom 11.08.2009 (Eigenurkunde Notar). Von Blatt 1840 hierher übertragen am 20.08.2009.

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB, c) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 01.04.1980 eingetragen am 22.07.1980; ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 1840 hierher übertragen am 20.08.2009.
lfd.-Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk Eingetragen am 15.01.2026

Anmerkung

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Benutzungsregelung, Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, Vorkaufsrecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.04.2026

Flurstück:	120
Flur:	47
Gemarkung:	Hemer
Lage:	Hauptstraße 37a
	Hauptstraße 37
Fläche:	305 m²
Tatsächliche Nutzung:	305 m² Wohnbaufläche

Hinweis

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Hemer. Die Stadt Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Märkischen Kreis, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Märkische Kreis hat rd. 410.000 Einwohner.

Hemer liegt im nördlichen Bereich des Märkischen Kreises und grenzt im Norden an die Stadt Menden, im Westen an die Stadt Iserlohn, im Osten an die Stadt Balve und im Süden an die Städte Altena und Neuenrade. Die Ruhr als nördlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Märkischen Kreises zum benachbarten Kreis Unna.

Mikrolage:

Die Stadt Hemer hat rd. 34.000 Einwohner. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hemer-Westig, welcher vorrangig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie auch der Gewerbeansiedlung dient. Die nordöstlich gelegene Innenstadt von Hemer ist ca. 1,2 km entfernt.

Ausbau der Straße:

Die Hauptstraße ist in dem betreffenden Bereich -als Teil der Landesstraße L 682- zweispurig (Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h), beidseitig mit Bürgersteigen, beidseitig mit Parkbuchten, beidseitig mit versetzter Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.

Bebauung der Umgebung:

Die unmittelbare Nachbarbebauung entlang der Hauptstraße wird z.T. geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und kleineren Mehr-

familienhäusern (z.T. mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen) sowie gewerblich genutzten Grundstücken (direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich u.a. ein Hallengebäude sowie ein kleiner Imbiss).

Südlich in ca. 70 m Luftlinie befindet sich die Hauptamtliche Wache der Feuerwehr Hemer. Nördlich in ca. 160 m Entfernung verläuft der Westiger Bach.

Infrastruktur: Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der näheren Nachbarschaft bzw. im ca. 1,2 km entfernten Zentrum von Hemer vorhanden.

Verkehrslage: Das Grundstück liegt nordöstlich der Altenaer Straße, südwestlich der Hönnetalstraße in Verlängerung der Iserlohner Straße (nach Westen), auf der nördlichen Straßenseite der Hauptstraße. Alle vorgenannten Straßen gelten als stark befahren.

Das Zentrum von Hemer ist fußläufig in etwa 15-20 Minuten bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) in ca. 10 Minuten erreichbar. Mit dem Kraftfahrzeug ist das Zentrum über gut ausgebaute Straßen in ca. 3 Minuten erreichbar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich nordöstlich bzw. südwestlich jeweils in ca. 250 m Entfernung an der Hauptstraße.

Die nächste Auffahrt zur Autobahn A46 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nordwestlich in ca. 4,5 km, die Bundesstraße B7 nördlich in ca. 2,5 km erreichbar.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Umweltzone: Das Grundstück liegt nicht in einer ausgewiesenen Umweltzone.

Lärmschutz: Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

<u>Straßenverkehr (24h-Pegel)</u>

Vorderer Grundstücksbereich
(Straßenfront Vorderhaus): ab 75 dB(A)

<u>Straßenverkehr (Nachtpegel)</u>

Vorderer Grundstücksbereich
(Straßenfront Vorderhaus): ab 65 bis 69 dB(A)

Wohnlage: Es handelt sich um eine einfache bis mittlere, zentrumsnahe Wohnlage an einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit Nähe zu gewerblicher Nutzung.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren Wohnbeeinträchtigungen durch den Verkehr der Hauptstraße (u.a. Lärm) festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt. Der südwestliche Grenzverlauf verspringt nach etwa 15 m nach Norden, so dass sich die Breite des rückwärtigen Grundstücksbereichs verjüngt. Die Straßenfront an der Hauptstraße hat eine Länge von ca. 12 m und ist nach Südosten ausgerichtet. Die nördliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 10,5 m. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 26,5 m.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Unterkellerung und z.T. (einfach) ausgebautem Dachgeschoss bebaut (Vorderhaus).

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (ursprüngliche Errichtung als Schreinerwerkstatt) mit Pultdach und ebenerdig zugänglichem Untergeschoss (mit gewerblichen Räumen) bebaut (Hinterhaus).

Gemäß Teilungserklärung besteht die Eigentumsanlage aus insgesamt 2 Wohneinheiten.

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstückoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des Märkischen Kreises -Fachdienst 44- Umwelt Untere Bodenschutzbehörde-:

Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 120, Hauptstraße 37 und 37a in Hemer ist z.Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderun-

gen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Oese“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.
[…]

Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig

angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Denkmäler in Hemer (über geoportal.iserlohn.de/hemer-maps einsehbar) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Hemer ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Erschließungsbeiträge:

Auskunft der Stadt Hemer -FD Verkehrsplanung und Straßenbau-:

Das Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 120 grenzt an die öffentliche Erschließungsanlage Hauptstraße.

Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich im Bereich des oben genannten Grundstückes um vorhandene Straße gem. § 242 Abs. 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB zu leisten sind.

Es bestehen keine offenen Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW. Es werden derzeit weder Maßnahmen durchgeführt, noch sind solche abgeschossen und noch nicht abgerechnet, die gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht werden könnten. Ein erneuter Straßenausbau ist weder geplant noch angekündigt. Sollten dennoch Straßenausbaumaßnahmen geplant oder angekündigt werden, greift für solche Maßnahmen, die nach dem 1. Januar 2024 beschlossen werden, das Beitragserhebungsverbot.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft der Stadt Hemer -FD Soziales, Senioren und Integration-:

Zu einem Wohnobjekt Hauptstraße 37 und/oder 37a existieren bei der Stadt Hemer keine Akten hinsichtlich Wohnraumförderung. Insofern ergeht hiesigerseits Verneinung des Bestehens mietrechtlicher Bindungen.

Sonstiges:

Nach Auskunft der Stadt Hemer -Fachdienst Bauaufsicht-, auf Anfrage des Amtsgerichts Iserlohn, wird folgendes zu dem Objekt mitgeteilt:

- *Es bestehen keine baubehördlichen Bau- oder Benutzungsbeschränkungen*
- *Beanstandungen sind nicht bekannt*
- *Unerfüllte Auflagen bestehen nicht*
- *Auf dem Flurstück ist die Baulast H 0551 eingetragen Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis nebst Lageplan ist beigefügt.*
- *Die angeführte Hausnummer wird bestätigt*

Baulasten:

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis zum Baulastenblatt Nr. 551:
<u>Begünstigende und belastende Baulast (Vereinigungsbaulast)</u>
Grundstück Hemer, Hauptstraße 37
Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 120

Das Grundstück bildet zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 381, ein Baugrundstück, um zu sichern, dass keine den Bestimmungen der Bauordnung oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entgegenstehende Verhältnis eintreten können. (§ 4 Abs. 2 BauO NW)
Hemer 31.8.90

<u>Bewertung</u>
Für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 120) wurde zur Ausräumung bestehender und zukünftiger

baurechtlicher Verstöße (im Rahmen des Bauvorhabens zum Anbau einer Außentreppe und Durchbruch einer Außentür auf dem Grundstück Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück(e) 120, 381) eine grundstücksbezogene Vereinigungsbaulast eingetragen. Die Baulast wird dabei auf Gegenseitigkeit übernommen.

Der Vor- und Nachteil als Werteinfluss für das zu bewertende Grundstück gleicht sich somit aus. Eine darüberhinausgehende Anpassung ist nicht erforderlich.

Begünstigende Baulast (Abstandsflächenbaulast)
Gemäß Bauakte der Stadt Hemer besteht folgende Baulast zu Gunsten des Wertermittlungsobjekts:

Auf dem Grundstück Hemer, Hauptstraße 37, Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 120 zur Errichtung eines Wohnhausumbaues mit Nutzungsänderung gemäß Bauantrag vom 21.7.1983 zur Erteilung der Baugenehmigung für die vorstehend bezeichnete bauliche Anlage ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß §§ 9 + 99 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlich:

Grundstück Hemer, Hauptstraße 39
Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 119

Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist im Bereich des Bauvorhabens eine Fläche von 4,50 m Tiefe und einer Breite von 8,60 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf das eigene Grundstück nicht anrechnen zu lassen zur Sicherstellung des Grenzabstandes gemäß § 7 BauO NW.

Bewertung

Gemäß Bauakte wurde zugunsten des zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 120) eine Abstandsflächenbaulast auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 119) eingetragen. Die oben aufgeführte Baulast war für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erstellung sowie die dauerhafte Sicherung der Nutzung auf dem zu bewertenden Grundstück befindlichen Gebäudes notwendig. Sie hat erst durch ihre Eintragung ins Baulastenverzeichnis zur jetzigen Bauart/Nutzung des zu bewertenden Gebäudes geführt. Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der Baulasteneintragungen spiegelt sich u.a. in der Berechnung des Bodenwerts wider. Eine darüberhinausgehende Anpassung ist nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Hemer (Stand 2015) in einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

WEG-Verwaltung:

Es besteht keine WEG-Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit den WEG spezifischen Verwaltungsmaßnahmen wie Bildung von Erhaltungsrücklagen, Erstellen von Wirtschaftsplänen, Erhebung von Hausgeldern und Abhalten von Eigentümerversammlungen.

Die Kosten für Unterhaltung und etwaige Instandsetzung der gemeinschaftlichen Grundstücksteile treffen die Eigentümer zur Hälfte. Jeder Miteigentümer hat an den von ihm genutzten Räumen die laufenden Ausbesserungen auf alleinige Kosten vorzunehmen.

Siehe hierzu weitergehende Erläuterungen unter Hinweis zur Teilungserklärung.

Hinweis zur Teilungserklärung:

Soweit der Teilungserklärung zu entnehmen sind die Sondereigentümer/Sondereigentume so zu behandeln, als ob sie Alleineigentum zweier selbstständiger Grundstücke wären. Siehe hierzu die nachfolgenden Auszüge aus der Teilungserklärung vom 30.06.2009:
[…]

§ 2

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

Gemäß § 10 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

1. *Sondernutzungsrechte*
   An beiden durch eine Freifläche getrennten Häusern werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, dass jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Hauses erhält, in der sein Sondereigentum liegt.
   Jeder Sondereigentümer ist berechtigt die seinem Sondereigentum und der Sondernutzung unterliegenden Gebäudeteile unter Ausschluss der anderen

Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.
Die Freifläche zwischen Vorder- und Hinterhaus ist Gemeinschaftseigentum.

2. *Unterhaltsverpflichtung*
   Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude alleine und auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen und gegebenenfalls zu erneuern.
   Er ist dem anderen Miteigentümer gegenüber verpflichtet, das Haus in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und soweit erforderlich Versicherungsverträge abzuschließen.
   Auch bei der Grundstücksgestaltung insbesondere bei der Bepflanzung ist auf beiderseitige Belange Rücksicht zu nehmen.
3. *Kosten und Lasten*
   Jeder Miteigentümer trägt die auf seinem Hausanteil treffenden Kosten und Lasten allein.
   Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie hälftig zu leisten.
   Versicherungen sollen soweit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.
4. *Eigentümerversammlung*
   Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird abgedungen. Eigentümerversammlungen finden nur nach Bedarf statt. Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt.
   Eine Vertretung durch Dritte ist hierbei ausgeschlossen.

5. *Bauliche Veränderungen*
   Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und dem seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen.
   Er bedarf der Zustimmung des anderen Miteigentümers nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf. Der Sondereigentümer hat jedoch bei baulichen Maßnahmen die nach § 14 Nr. 1 WEG gebotene Rücksicht zu nehmen.
6. *Zweifelsfragen*
   In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarung ist davon auszugehen, dass die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer zweier selbstständiger Grundstücke wären.

Die Teilungserklärung kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Teilungserklärung auch gegebenenfalls abweichende rechtskräftige Beschlüsse der Eigentümerversammlungen bestehen können.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Die Eigentümergemeinschaft umfasst das Miteigentum an den beiden Wohngebäuden Hauptstraße Nr. 37 (Vorderhaus) und Nr. 37a (Hinterhaus) sowie an dem Grundstück.

Das daran bestehende Miteigentum, insbesondere die nicht dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 zuzurechnenden baulichen Anlagen, ließen sich nicht begehen bzw. nur von außen eingeschränkt besichtigen. Die weitere Beschreibung bezieht sich daher vorrangig nur auf die besichtigten Bereiche des Wohngebäudes Hauptstraße Nr. 37 (Vorderhaus).

Im Übrigen wird ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Hemer, der Teilungserklärung und dem vorgefundenen Eindruck der besichtigten Gebäude bzw. Gebäudeteile ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Allgemeine Objektangaben

Baugeschichte (auszugsweise):	um 1896	Errichtung des Vorderhauses
	um 1904	Errichtung des Gebäudeteils des Hinterhauses (ursprünglich als Schreinerwerkstatt) mit Bauschein vom 19.03.1904
	um 1933	Errichtung einer Wohnung im Hinterhaus mit Bauschein vom 01.08.1933
	um 1935	Wohnhausanbau Vorderhaus mit Bauschein vom 18.05.1935
	um 1984	Umbau des 2. OG (Anmerkung: eigentlich DG gem. Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) im Hinterhaus zu

		Wohnzwecken mit Bauschein vom 23.11.1983
	1987	Abgeschlossenheit der Stadt Hemer
	2009	Aufteilung in Wohnungseigentum

Gebäudeart: Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses -Hauptstraße 37 (Vorderhaus)-

Aufbau: <u>Hauptstraße 37 (Vorderhaus)</u>
Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse, z.T. (einfach) ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach

<u>Hauptstraße 37a (Hinterhaus)</u>
Untergeschoss, zwei Vollgeschosse, Pultdach

6.3 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 2 -Hauptstraße 37 (Vorderhaus)-

Gemäß Teilungserklärung Sondereigentum an dem der Hauptstraße gelegenen Gebäude (Vorderhaus) bestehend aus 4 Zimmer, Flur, WC, Bad, Speisekammer im Erdgeschoss und 4 Zimmer, Flur und WC im Obergeschoss, Dachraum, Kellerräume einschließlich Grube.

An beiden durch eine Freifläche getrennten Häuser werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, dass jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Hauses erhält, in der sein Sondereigentum liegt.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und der Sondernutzung unterliegenden Gebäudeteile unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

Grundriss:	Kellergeschoss:	Kellerflur, Heizungskeller, Öllagerraum, 3 Kellerräume
	Erdgeschoss:	Diele, Flur, Abstellkammer, Büro, Duschbad, Wohnen, Essen, Küche
	Zwischenpodest EG/OG:	Flur, WC
	Obergeschoss:	Flur, Bad, 4 Zimmer
	Dachgeschoss:	Flur, 3 Räume, Trockenboden (unterteilt in zwei Teilbereiche)
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäß (gefangene Räume, Durchgangszimmer)	
Belichtung/Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung; Querlüftung möglich	

Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	überwiegend Holzbalkendecke, vereinzelt mit Stahlträger, Treppenbereich massiv (Kappendecke mit Stahlträgern)
Geschosswände:	Mauerwerk, z.T. Leichtbauwände/baujahrsbedingt ggf. Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion; Wohnhausanbau: Pultdach

Dacheindeckung:	Tonziegel; Wohnhausanbau: bituminöse Dachdichtungsbahnen	
Dachentwässerung:	Zinkrinnen (z.T. im Anstrich) und Zinkfallrohre (z.T. im Anstrich)	
Fassade:	Vorderfront:	Kellersockel und Hauseingangsbereich mit Fliesen bekleidet; sonst Putz mit Anstrich
	Freie Giebelseite:	Kellersockel: glatter Putz mit Anstrich, sonst Wärmedämmverbundsystem
	Hinterfront:	Putz mit Anstrich, Kellersockel farblich abgesetzt

Ausbaubeschreibung

Hauseingangstür:	Kunststoff-Aluminiumtür mit vier quadratischen Lichtausschnitten (Isolierverglasung)	
Treppe:	KG:	Holzwangentreppe mit Holztrittstufen im Anstrich; Holzgeländer im Anstrich
	EG - DG:	Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen (z.T. im Anstrich, z.T. mit Vinylbelag, z.T. mit Laminat) Holzgeländer mit Holztraillien im Anstrich
Wandflächen:	KG:	Putz mit Anstrich
	EG - DG:	Putz mit Anstrich, z.T. Styropordekorbekleidung, z.T. Tapete (größtenteils mit Anstrich), vereinzelt Holzpaneele; Sanitärräume: Bäder ca. türhoch gefliest, WC ca. 1,60 m hoch gefliest

Deckenflächen:	KG:	z.T. Putz mit Anstrich, z.T. abgehängte Decken, z.T. sichtbare Holzkonstruktion im Anstrich
	EG - DG:	Gipskarton/Spanplatte o.ä. mit Spachtelung und Anstrich (tlw. mit integrierter Beleuchtung), z.T. Holzpaneele (im Anstrich), vereinzelt Styropordekorplatten
Fußböden:	KG:	Estrich
	EG - DG:	z.T. Vinylbelag, z.T. Kunststoffbelag, z.T. Laminat, vereinzelt ursprüngliche Holzdielung im Anstrich; Küche: Laminat; Bäder: Bodenfliesen, WC: Vinylbelag
Innentüren:	KG:	Holzbrettertüren, Holzbrettertür zum Heizungskeller innenseitig mit Metallblech bekleidet; FH-Klappe zum Öllagerraum
	EG - DG:	Holztüren mit Futter und Bekleidung (z.T. im Anstrich)
Fenster:	KG:	Holzfenster mit Einfachverglasung und von außen vorgesetztem Stahlgitter
	EG - OG:	Holzfenster/z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, größtenteils mit Kunststoffrollläden
	DG:	z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoff-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, tlw. einfache Stahlfenster mit Einfachverglasung
Fenstertür zum Hof:	Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung	
Nebenausgangstür:	Kunststoff-Aluminiumtür mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung) und Sprossenteilung	
Sanitäreinrichtung:	Duschbad (EG):	Einbaudusche, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten

	WC (Zwischenpodest EG/OG):	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
	Bad (OG):	Einbauwane, Waschbecken
Umfang DG-Ausbau:	Der Dachgeschossbereich ist nur z.T. (einfach) wohnähnlich ausgebaut. Der Treppenaufgang zum DG ist insgesamt renovierungsbedürftig. Der ausgebaute Teilbereich im DG verfügt nur in zwei der drei Räume über Heizkörper (Stahlradiatoren), der Fußbodenbelag ist z.T. noch ursprünglich bzw. nur lose verlegt, die Türen sind noch alte Holzbrettertüren (im Anstrich) und die Wandflächen sind z.T. noch rohbelassener Gipskarton. Der rechte Teilbereich des Dachgeschosses (von der Straße aus gesehen) ist ein einfacher Trockenboden.	

Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser- und Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Gaszentralheizung (im Kellergeschoss des Gebäudes Hauptstraße 37 angeordnet)
Heizkörper:	Stahlradiatoren/vereinzelt Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	zentral über Gaszentralheizung
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen; die installierte Funk-Alarmanlage mit Fensterkontakten ist n.A. nicht mehr in Funktion

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.4 Sonstige Gebäude der Eigentümergemeinschaft

Wohngebäude Hauptstraße 37a (Hinterhaus) -Rohbau-

Fundamente:	massiv
Decken:	z.T. massive Decke mit Stahlträgern, z.T. Holzbalkendecke
Wände:	Mauerwerk, z.T. Leichtbauwände
Dachform/-konstruktion:	Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	bituminöse Dachabdichtung
Fassade:	Putz mit Anstrich

6.5 Außenanlagen

Hinweis: Gemäß Teilungserklärung wird der Hofraum zwischen dem Vorder- und Hinterhaus sowie die Zuwegung zur Hauptstraße gemeinschaftlich genutzt.

Treppenanlagen:

<u>Hauptstraße 37</u>

Hauseingang:	4-stufige Betonwerksteintreppe
Nebenausgang:	6-stufige Natursteintreppe
Hoftür:	Holztreppe mit Holzpodest

<u>Hauptstraße 37a</u>

Hauseingang:	mehrstufige massive Treppe mit Fliesenbelag und seitlichem Stahlgeländer

Hinweis: Soweit den Bauunterlagen zu entnehmen ist an der Gebäuderückseite von Hauptstraße 37a auch noch eine Treppe angeordnet (keine Besichtigung möglich)

Befestigung: z.T. Betonsteine, z.T. Betonwabensteine, z.T. wassergebundene Decke

Garten: kleiner Gartenbereich zwischen den Wohngebäuden größtenteils verwildert; Busch- und Strauchwerk

Besonderheit: An der Vorderfront des Gebäudes Hauptstraße 37 ist im unmittelbaren Außenwandbereich die öffentliche Straßenlaterne angeordnet, welche bis knapp unter die Dachrinne reicht. Es ist nicht auszuschließen, dass der Lichteinfall der Laterne auch in die unmittelbar angrenzenden Zimmer im Obergeschoss einfällt.

6.6 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Dach:	- Dachrinne an der Vorderseite nicht mehr ganz intakt
Fassade:	- Farbanstrich an der Vorderfront blättert im Außenwand-/Dachanschluss z.T. ab, Farbanstrich an der Hinterfront am Kellersockel blättert z.T. ab - z.T. leichte Putzrisse - Fassade im Hauseingangstürbereich renovierungsbedürftig (Restarbeiten nach Einbau der Haustür erforderlich) - Giebelseite im Sockelbereich z.T. Dämmung mit leichten Schäden (Armierungsgewebe sichtbar)
Kellergeschoss:	Nur eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit, da Kellerräume z.T. stark vermüllt bzw. vollgestellt sind mit Hausrat o.ä. (n.A. Altbestand des Voreigentümers) - Kellerwände und Fußböden z.T. mit Feuchtigkeitsschäden - Heizungskeller z.T. mit Wasseransammlung auf dem Fußboden (ggf. abgelaufenes Kondenswasser der Heizungsanlage) - Holzbalken im Kellerraum zur Straße im Holz z.T. gerissen; die Holzbalken sind aufgrund der Feuchtigkeitsschäden in den Wandflächen turnusmäßig auf Schäden, insbesondere an den Balkenköpfen, zu überprüfen
Fenster:	- Holzfenster an der Straßenseite z.T. im Holz/im Anstrich verbraucht
Hauseingangstür:	- Türdrücker nicht mehr vorhanden/n.A. ist die Tür nicht mehr intakt

Überdachung Nebenausgang:
- Glaselemente der Überdachung beschädigt/gerissen

Erd-/Obergeschoss:
- Wand im Kaminbereich in der Diele z.T. mit Feuchtigkeitsschaden
- im Küchenbereich ist die Tapete z.T. abgerissen und der Laminatboden ist im Bereich der Tür tlw. etwas aufgequollen
- Duschbad: Spritzschutz der Dusche nicht vollständig vorhanden (Schiebeelemente fehlen)
- Farbanstrich im Bereich der Dachlichtkuppel der Küche blättert z.T. ab
- Türblatt zum Bad beschädigt
- Fußleisten fehlen größtenteils; Fußbodenübergänge in den Türlaibungen größtenteils ohne Übergangsschienen
- insgesamt sind Schönheitsrenovierungen erforderlich
- z.T. sind Leitungen (Heizung/Wasser) offen auf der Wand verlegt bzw. werden an der Wand ins darüber liegende Geschoss geführt (u.a. im Büroraum und im Duschbad)
- Treppenaufgangsbereich zum DG renovierungsbedürftig

Dachgeschoss:
- Dämmung im Trockenbodenbereich z.T. großflächig abgefallen, tlw. gerissene Dachfolie
- Dachbereich über den einfach ausgebauten Räumlichkeiten nicht gedämmt
- Trockenbodenbereich stark vermüllt bzw. vollgestellt mit altem Hausrat
- Holz im Laibungsbereich des Stahlausstiegsfensters zum Hof im Anstrich verbraucht, z.T. Feuchtigkeitsschäden

Sonstiges:
- Der alte Öllagerraum war zum Besichtigungszeitpunkt verschlossen und nicht zu besichtigen. Es ist nicht

bekannt ob der ursprüngliche Öltank noch vorhanden ist, ggf. noch befüllt ist oder ob dieser noch fachgerecht stillgelegt werden muss. Weitergehende Informationen liegen hierzu nicht vor.
- In dem Objekt sind noch Gegenstände, Hausrat sowie diverse Müllablagerungen des Eigentümers/Voreigentümers verblieben

Nicht genehmigte Nutzungsänderungen:

Aus der Bauakte der Stadt Hemer geht nicht hervor, dass eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken im Dachgeschoss genehmigt worden ist. Auch in der Teilungserklärung sind die Räumlichkeiten im Dachgeschoss als “Dach- bzw. Bodenraum“ bezeichnet.

Für eine baurechtliche Legalisierung der Wohnnutzung wäre nach vorliegenden Erkenntnissen demnach ein vollständig neues Genehmigungsverfahren erforderlich (u.a. mit Nachweisen zur Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz).

Der genaue Zeitpunkt der vorgenommenen (einfachen) Ausbauten ist nicht bekannt. Die Anforderungen an Wohnnutzungen sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit dem Brandschutz der erforderliche 2. Rettungsweg nachzuweisen.

Die formelle und materielle Legalität der v.g. Nutzungsänderungen im Dachgeschoss kann im Rahmen der Wertermittlung nicht unterstellt werden. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird die wohnähnlich ausgebaute Fläche im Dachgeschoss als Nutzfläche berücksichtigt.

Außenanlagen: z.T. verwildert und pflegebedürftig

6.7 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Wenngleich in jüngerer Vergangenheit z.T. Renovierungsmaßnahmen im zu bewertenden Wohnungseigentum vorgenommen wurden, weist das Gebäude Hauptstraße 37 einen Renovierungsbedarf in den Wohnebenen sowie baujahresbedingten Sanierungsbedarf im Kellergeschoss auf. Der Bauzustand ist zusammenfassend mit ausreichend zu bezeichnen.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als nicht wesentlich modernisiert und mit erheblichem baujahrsbedingten Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind infolge des Leerstands des zu bewertenden Wohnungseigentums z.T. als vernachlässigt und pflegebedürftig zu bezeichnen.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Das zu bewertende Sondereigentum war zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt. Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgröße und der Ausstattung wird die Vermietungsmöglichkeit als noch durchschnittlich bis ausreichend eingestuft. Die Verwertbarkeit wird ebenfalls als noch durchschnittlich bis ausreichend eingeschätzt.

6.8 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer[1] ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr (Ursprungsbaujahr)	1896
Alter zum Wertermittlungsstichtag	> 130 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1 (hier nur informativ)

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2026	80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2026 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad wird aufgrund des Bauzustands vorrangig in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft.

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs, der Konstruktion und des Bauzustands, bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform), mit rd. **25 Jahre** ermittelt.

[1] Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

6.9 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße zur Berechnung sind z.T. den vorliegenden Plänen aus der Bauakte entnommen bzw. anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt und mit den vorliegenden Plänen auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung

Hauptstraße 37 -Vorderhaus-	Keller- bis Dachgeschoss	**rd.**	**381 m²**

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 5)

Hauptstraße 37 -Vorderhaus-	Erd- bis Obergeschoss	**rd.**	**151 m²**

Nutzfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 5)

Hauptstraße 37 -Vorderhaus-	Dachgeschoss*	**rd.**	**36 m²**

* Hinweis
Siehe auch vorangegangene Erläuterungen unter Ziffer 6.5 zum Dachgeschoss. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird der Dachgeschossbereich, der in der Örtlichkeit wohnähnlich (einfach) ausgebaut ist als Nutzfläche berücksichtigt. Der Ausbau im DG wird mit einem Zuschlag als Zeitwert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

8. Ermittlung des Verkehrswerts

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 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.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit ein-

zubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler

Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhauses mit z.T. (einfach) ausgebautem Dachgeschoss. Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus zwei Einfamilienhäusern (eins davon als Vorder- und eins als Hinterhaus). Wohnungseigentume dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2026 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2026) ein Bodenrichtwert von **130 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 16043) ersichtlich. Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf: Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht; Nutzungsart: Mischgebiet; Geschosszahl: II; Tiefe: 30 m; Breite: 15 m.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus den in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwerten ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (bis auf die intensivere bauliche Ausnutzung) denen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage
Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der v.g. Bodenrichtwertzone entlang der Hauptstraße ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung
Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit zwei zweigeschossigen grenzständig angeordneten Wohnhäusern entspricht nur tlw. der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden zweigeschossigen Bebauung. Das Grundstück weicht darüber hinaus in den Grundstücksabmessungen mit einer Grundstückstiefe von nur 26,5 m (anstatt 30 m Richtwerttiefe) und von nur max. ca. 12 m Grundstücksbreite (anstatt 15 m Richtwertbreite) geringfügig ab.

In der Gesamtbetrachtung ist die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks daher deutlich intensiver.

Unter Berücksichtigung der intensiveren baulichen Ausnutzungsmöglichkeit halte ich einen Zuschlag in Höhe von 10 % vom Bodenrichtwert (entspricht 13 €/m²) für marktgerecht und angemessen.

Zuschnitt
Für den nahezu regelmäßigen Zuschnitt des Wertermittlungsgrundstücks ist keine Wertanpassung erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, sind keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück zu leisten. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 120

Angepasster Bodenrichtwert

130 €/m² + 13 €/m² = 143 €/m²

305 m² x 143 €/m² = 43.615 €

davon 6 / 8 Miteigentumsanteil = 32.711 €

Bodenwertanteil **rd. 32.700 €**

10. Ermittlung des Vergleichswerts

10.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen zu Grunde gelegt.

10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Eigentumswohnung- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 1005 [1.350 €/m²]			
Stichtag 01.01.2026	***M e r k m a l e***		***An-passungs-faktoren***
	Normobjekt	***Wertermittlungs-objekt***	
Baujahr	1970	bis Baujahr 1960*[1]	1,00
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	1	EG - 3. OG	1,00
Wohnfläche	56 m² - 85 m²	151 m² *[2]	0,97
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	1,08
entspricht	(Anpassungsfaktoren multipliziert) **Anpassungsfaktor rd.**		1,05

*[1] Die unterste Baujahrspanne wird mit einem Baujahr bis 1960 zusammengefasst, die Bausubstanz des Wertermittlungsobjekts ist deutlich älter; hierfür erfolgt ein zusätzlicher Abschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

*[2] Hier zunächst nur die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss berücksichtigt, der einfach ausgebaute Dachgeschossbereich wird im Nachgang mit einem Zuschlag als Zeitwert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt

10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

1.350 €/m² x 1,05 = 1.418 €/m²

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt:

1.418 €/m² x 151 m² =		214.118 €
Vorläufiger Vergleichswert	**rd.**	**214.100 €**

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge		
- Baumängel/Bauschäden und Reparatur-/Renovierungsstau am Sondereigentum Nr. 2 *(soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt)*		-15.000 €
- Abschlag wg. ungünstiger Grundrissaufteilung 2% von 214.100 € = 4.282 €	rd.	-4.300 €
- Abschlag wg. deutlich älterer Bausubstanz gegenüber den zugrundegelegten Ausgangswerten 5% von 214.100 € = 10.705 €	rd.	-10.700 €
- Abschlag wg. Mikrolage: Lage an stark befahrener Straße 5% von 214.100 € = 10.705 €	rd.	-10.700 €
Marktkonforme Zuschläge		
- Zuschlag wg. DG-Ausbau (Zeitwert)		5.000 €
- Zuschlag wg. Sondereigentum mit EFH-Charakter 3% von 214.100 € = 6.423 €		6.400 €
		184.800 €

10.5 Vergleichswert

rd. 185.000 €

11. Ermittlung des Ertragswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren
Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren
Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Periodisches Ertragswertverfahren
Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2. die Instandhaltungskosten: sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3. das Mietausfallwagnis: es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

11.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags war das Wertermittlungsobjekt unbewohnt. Die marktübliche Miete wird im Folgenden in Anlehnung an den Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (gültig ab 01.04.2026) abgeleitet.

Baujahrspanne:	bis 1964
Ausstattung:	mit Heizung, Bad und WC zzgl. Zuschlag für Gäste-WC und zweites Bad
Wohnungsgröße:	Wohnfläche größer als 120 m² => -10 %
Mietpreisspanne nach Wohnlage:	einfache Wohnlage = 4,28 bis 4,73 €/m² (Mittelwert 4,51 €/m²) mittlere Wohnlage = 4,45 bis 4,90 €/m² (Mittelwert 4,68 €/m²) gute Wohnlage = 4,62 bis 5,06 €/m² (Mittelwert 4,86 €/m²)
Makrolage:	Zuschlag für Lage innerhalb des Kreisgebietes => hier nicht erforderlich

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, einfacher bis mittleren Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld), Wohnungsgröße, der Grundrissaufteilung sowie des Einfamilienhaus-Charakters wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von rd. 800 € (5,30 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

11.3 Jahresrohertrag[2]

800 €/Monat	x	12 Monate	=	**9.600 €**

11.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht.

[2] Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf), basierend auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2025, wird mit 2,2 % (Standardabweichung ± 1,0 %-Punkte) und folgenden Merkmalen ausgewiesen:

Ø Wohn-/Nutzfläche 77 m² (Standardabweichung ± 19 m²)
Ø Kaufpreis 1.533 €/m² (Standardabweichung ± 395 €/m²)
Ø Bewirtschaftungskosten 28 % (Standardabweichung ± 3 %)
Ø Miete 6,30 €/m² (Standardabweichung ± 0,60 €/m²)
Ø Restnutzungsdauer 41 Jahre (Standardabweichung ± 11 Jahre)

Hilfsweise wird auch der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser, basierend auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2025, herangezogen. Der Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser/Doppelhaushälften wird mit 2,0 % (Standardabweichung ± 0,8 %-Punkte) und folgenden Merkmalen ausgewiesen:

Ø Wohn-/Nutzfläche 130 m² (Standardabweichung ± 30 m²)
Ø Kaufpreis 1.823 €/m² (Standardabweichung ± 509 €/m²)
Ø Bewirtschaftungskosten 24 % (Standardabweichung ± 3 %)
Ø Miete 7,00 €/m² (Standardabweichung ± 0,80 €/m²)
Ø Restnutzungsdauer 35 Jahre (Standardabweichung ± 12 Jahre)

Unter Berücksichtigung der Lage im Kreisgebiet, der Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld), der Wohnungsgröße, der Restnutzungsdauer sowie der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts (hier Einfamilienhaus-Charakter) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** für marktgerecht festgestellt.

11.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten gem. Grundstücksmarktbericht 2026				
1 Eigentumswohnung	x	439,00 €	rd.	439 €
Instandhaltungskosten gem. Grundstücksmarktbericht 2026				
151 m² Wohnfläche	x	14,40 €/m²	rd.	2.174 €
Mietausfallwagnis gem. Grundstücksmarktbericht 2026				
2,0% des Jahresrohertrags von		9.600 €	rd.	192 €
Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom werden durch Umlagen gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.				0 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt				**2.805 €**
Entspricht ca. 29,22% des Jahresrohertrags				

11.6 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	9.600 €	
./. Bewirtschaftungskosten	-2.805 €	6.795 €

11.7 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung		
1,5% des Bodenwertanteils von	32.700 €	-491 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		6.304 €
Ertragswert der baulichen Anlagen		
Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,5%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	20,72	
Reinertrag x Barwertfaktor		130.619 €
Bodenwertanteil		32.700 €
		163.319 €
Vorläufiger Ertragswert		**rd. 163.300 €**

Übertrag:	163.300 €

11.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge	
- Baumängel/Bauschäden und Reparatur-/Renovierungsstau am Sondereigentum Nr. 2 *(soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt)*	-15.000 €
- Abschlag wg. ungünstiger Grundrissaufteilung (bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
- Abschlag wg. deutlich älterer Bausubstanz gegenüber den zugrundegelegten Ausgangswerten (bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
- Abschlag wg. Mikrolage: Lage an stark befahrener Straße (bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
Marktkonforme Zuschläge	
- Zuschlag wg. DG-Ausbau (Zeitwert)	5.000 €
- Zuschlag wg. Sondereigentum mit EFH-Charakter (bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
	153.300 €
11.9 Ertragswert	**rd. 153.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert	**185.000 €**
Ertragswert	**153.000 €**

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhauses mit z.T. (einfach) ausgebautem Dachgeschoss. Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus zwei Einfamilienhäusern (eins davon als Vorder- und eins als Hinterhaus). Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Aufgrund der begründeten Sondernutzungsrechte hat jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Hauses, in der sein Sondereigentum liegt.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Vergleichswerts als auch des Ertragswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Hauptstraße 37, 37a in 58675 Hemer** (Gemarkung Hemer, Flur 47, Flurstück 120) zum Wertermittlungsstichtag 03. Juni 2026 zu

170.000 €

in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro

Dies entspricht 1.126 €/m² (bei rd. 151 m² Wohnfläche).

Der Werteinfluss der Lasten und Beschränkungen (Grundbucheintragung) wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

14. Lasten und Beschränkungen

14.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

14.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

Die Abteilung II des Grundbuchs führt unter der lfd.-Nr. 1 Folgendes aus:

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB,
c) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 01.04.1980 eingetragen am 22.07.1980;

ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hemer Blatt 1840 hierher übertragen am 20.08.2009.

Die Bewilligung vom 01.04.1980 führt Folgendes [auszugsweise] aus:

[…]
§ 2
Wegen des Miteigentums an dem Grundstück Flur 47 Nr. 120 treffen die Beteiligten folgende Vereinbarung:

1. *[…] benutzt und bewohnt das an der Hauptstraße gelegene Gebäude -nachstehend "Vorderhaus" genannt- allein ohne jede Ausnahme.*
   Die Miteigentümer […] benutzen und bewohnen das rückwärtige Gebäude -nachstehend "Hinterhaus" genannt- allein ohne jede Ausnahme.
2. *Der Hofraum zwischen dem Vorder- und dem Hinterhaus sowie die Zufahrt zur Hauptstraße werden gemeinschaftlich benutzt.*
3. *Die Kosten für die Unterhaltung und etwaige Instandsetzung der gemeinschaftlichen Grundstücksteile treffen […] zur Hälfte, […] zu je ¼. Jeder Miteigentümer hat an den von ihm benutzten Räumen die laufenden Ausbesserungen auf alleinige Kosten vorzunehmen.*

4. *Die Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück darf nie verlangt werden.*
5. *Jeder Miteigentümer räumt dem jeweiligen anderen Miteigentümer das Vorkaufsrecht für alle Fälle an seinem Eigentumsanteil ein.*

Bewertung

Die Eintragung im Grundbuch wurde zur Nutzungsaufteilung und -regelung der Liegenschaft zur Aufteilung in Bruchteilseigentum vorgenommen bevor das Objekt später in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde.

Die v.g. Grunddienstbarkeit unterteilt sich sinngemäß in drei verschiedene Komponenten und wird hier im Folgenden separat betrachtet.

a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

Die unter § 3, Ziffern Nr. 1. bis Nr. 3. getroffenen Regelungen (Nutzungsregelungen sowie Kostenaufteilungen) sind insbesondere im Zusammenhang mit den Regelungen der Teilungserklärung vom 30.06.2009 (UR-Nr. 471/200) und des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) bereits in der vorausgegangenen Bewertung des Wohnungseigentums berücksichtigt worden. Darüber hinaus wird der Benutzungsregelung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Der anteilige Werteinfluss wird festgestellt mit 0 €.

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB

Der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft wird auch gemäß WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geregelt. Nach § 11 WEG (Aufhebung der Gemeinschaft), Abs. 1 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Die Werteinflüsse gemäß WEG sind bereits mit in der vorausgegangenen Bewertung des Wohnungseigentums berücksichtigt worden. Darüber hinaus wird der Benutzungsregelung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Der anteilige Werteinfluss wird festgestellt mit 0 €.

c) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Ein Vorkaufsrecht stellt nach vorherrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es "ruht", d.h. solange es nicht in Anspruch genommen wird. Ein in Anspruch genommenes Vorkaufsrecht kann wertsteigernd sein, da unter Umständen zumindest ein potentieller Käufer (der Vorkaufsberechtigte) vorhanden ist. Es kann gegebenenfalls auch wertmindernd sein, weil ein potentieller Interessent durch das eingetragene Recht abgeschreckt werden könnte.

Im vorliegenden Fall wird dem Vorkaufsrecht keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Der anteilige Werteinfluss wird festgestellt mit 0 €.

Der Werteinfluss aus der Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **0 €**.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 23. Juli 2026

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne

Anlage 1

Luftbild -Ausschnitt-

1 Seite(n)

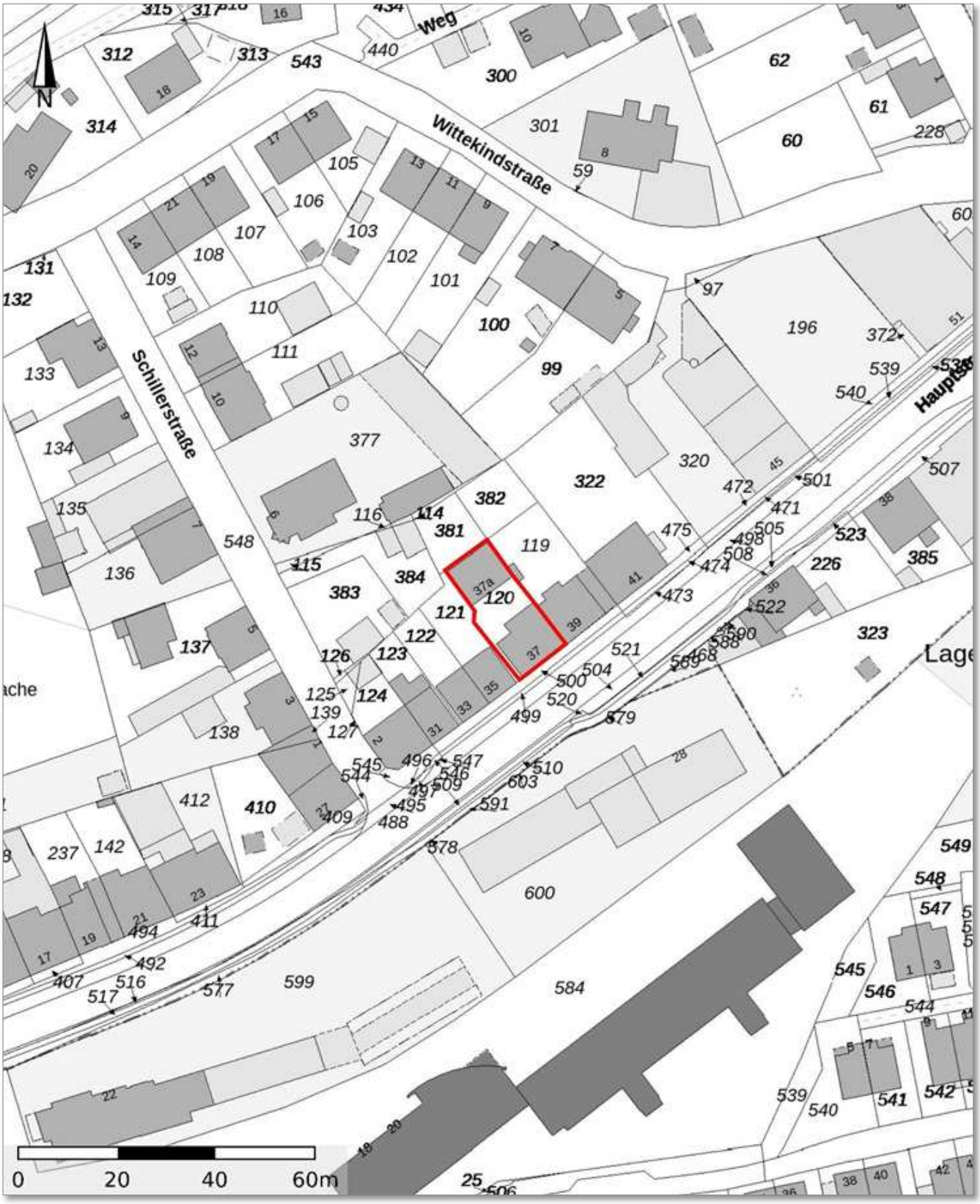


Quelle: www.tim-online.nrw.de
Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)



Quelle: www.tim-online.nrw.de
Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3

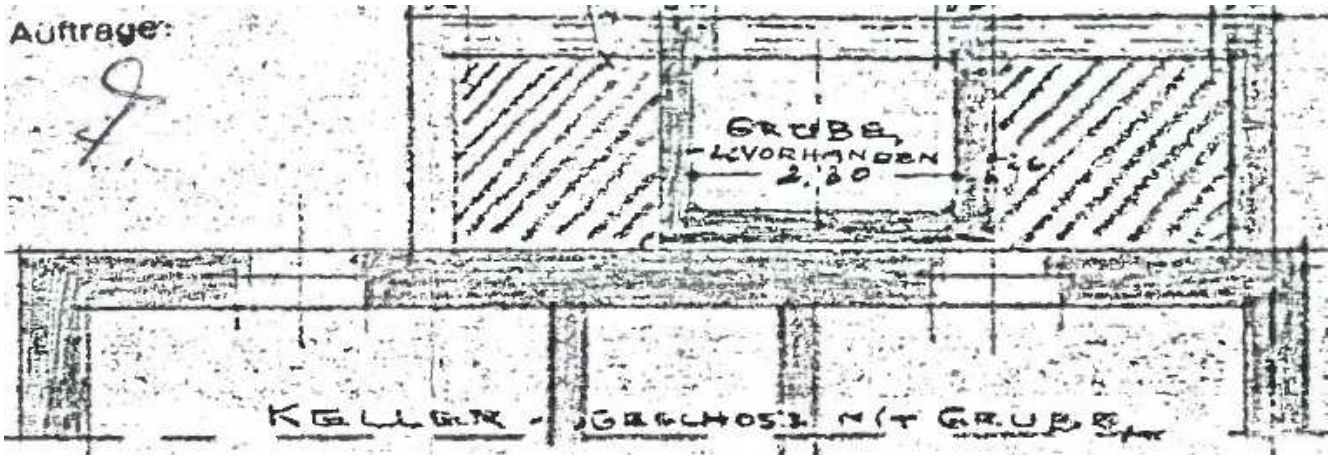
Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch
auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

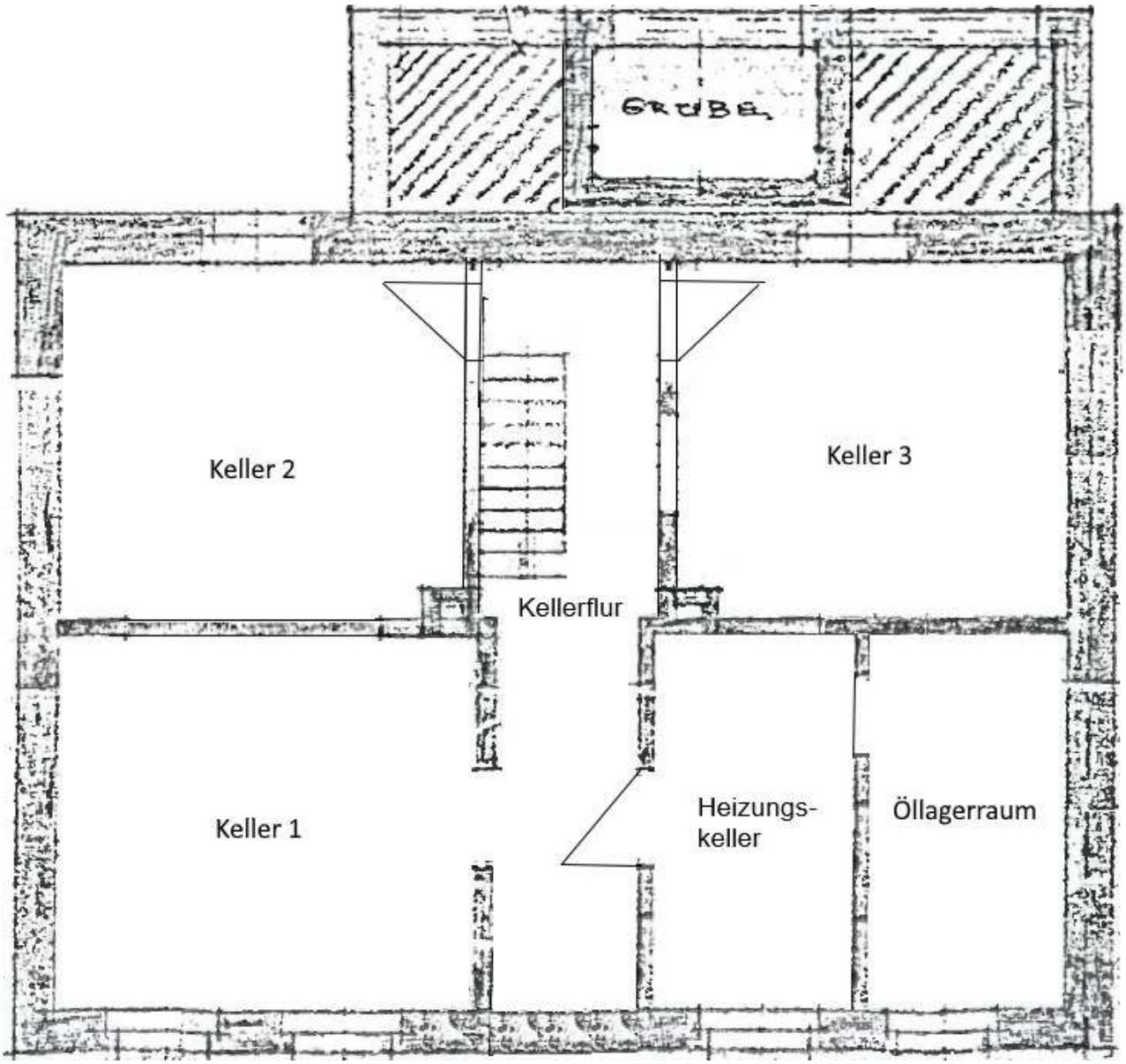
8 Seite(n)

Kellergeschoss

-gemäß Teilungserklärung-

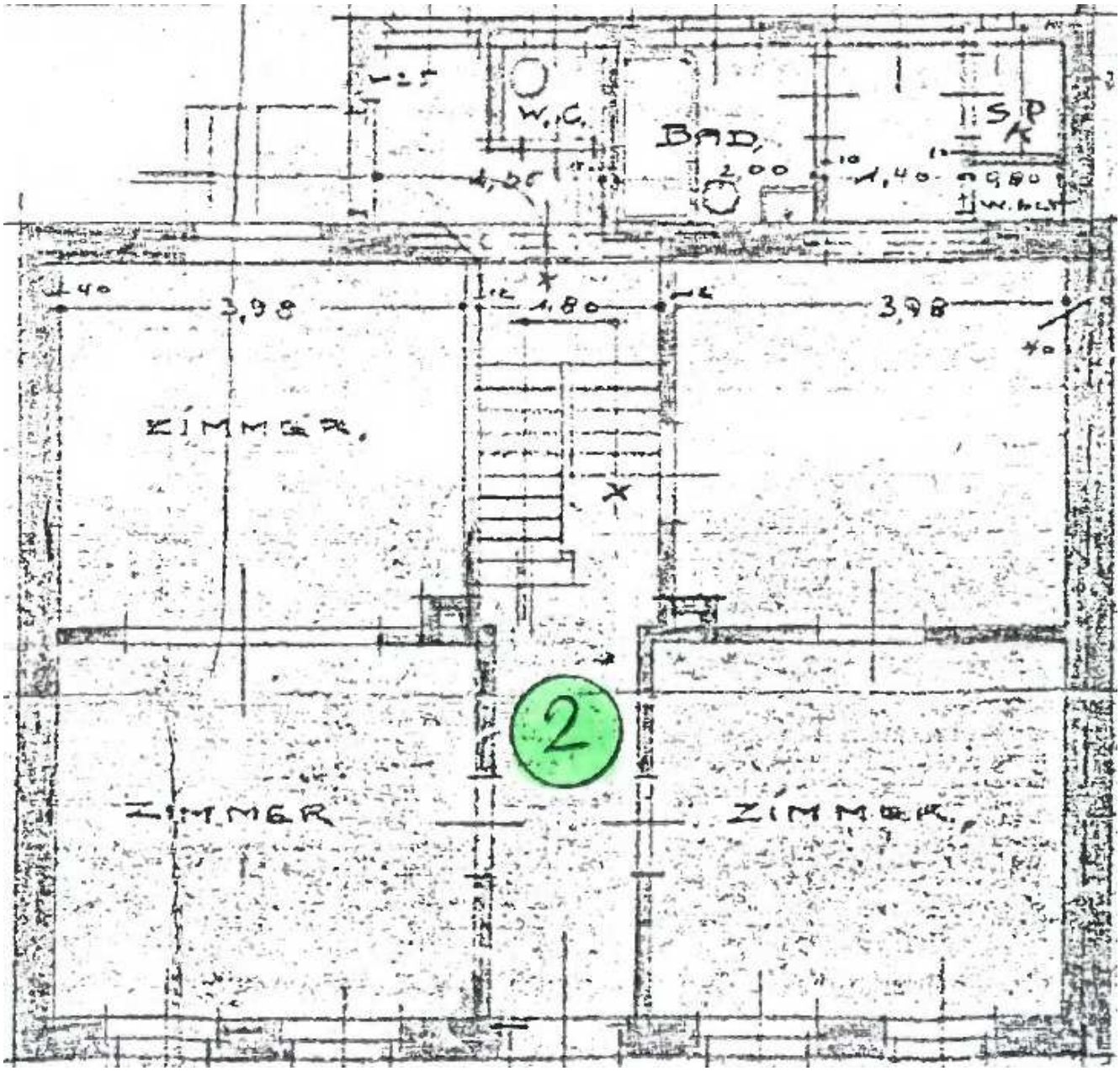


Kellergeschoss
-gemäß Örtlichkeit-

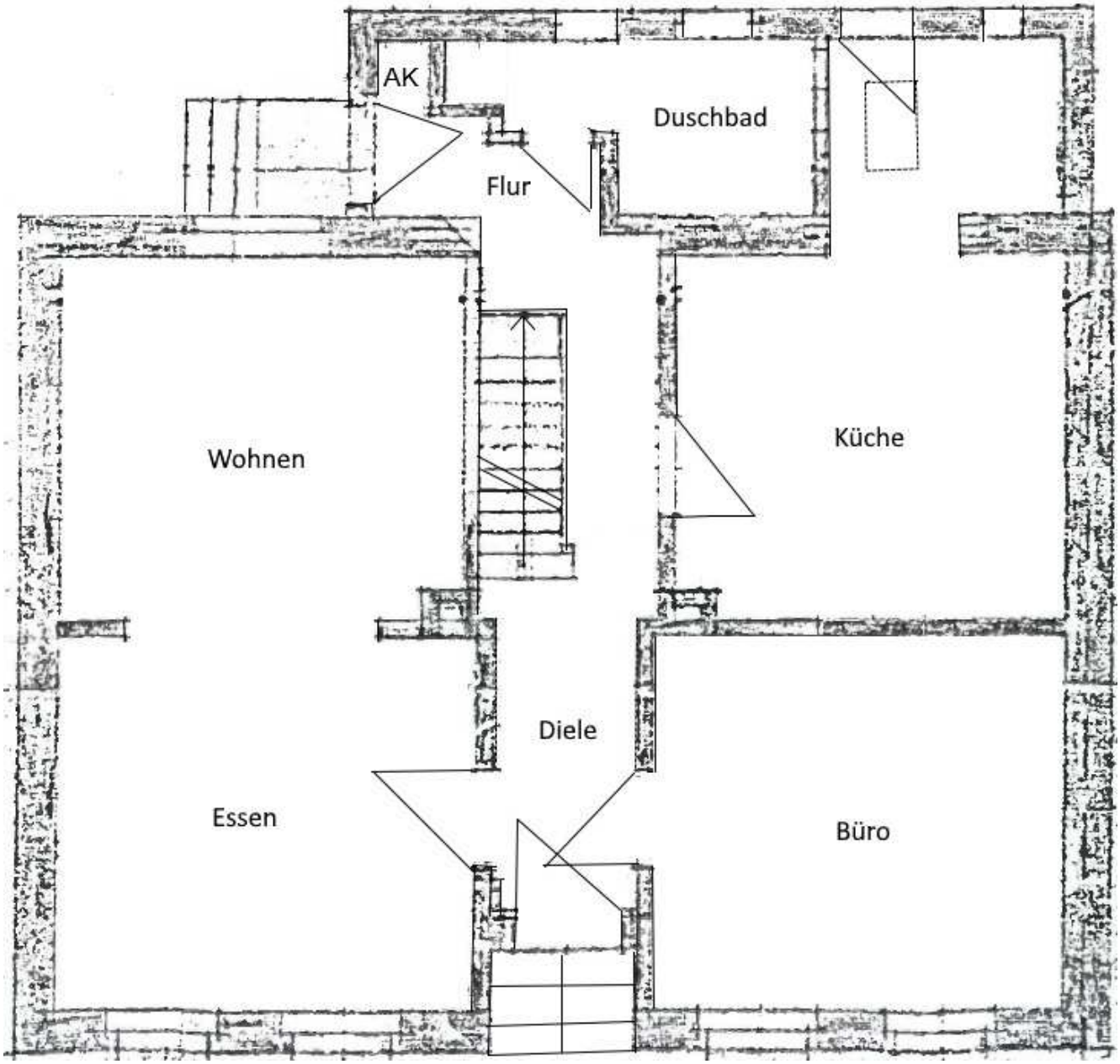


Erdgeschoss

-gemäß Teilungserklärung-

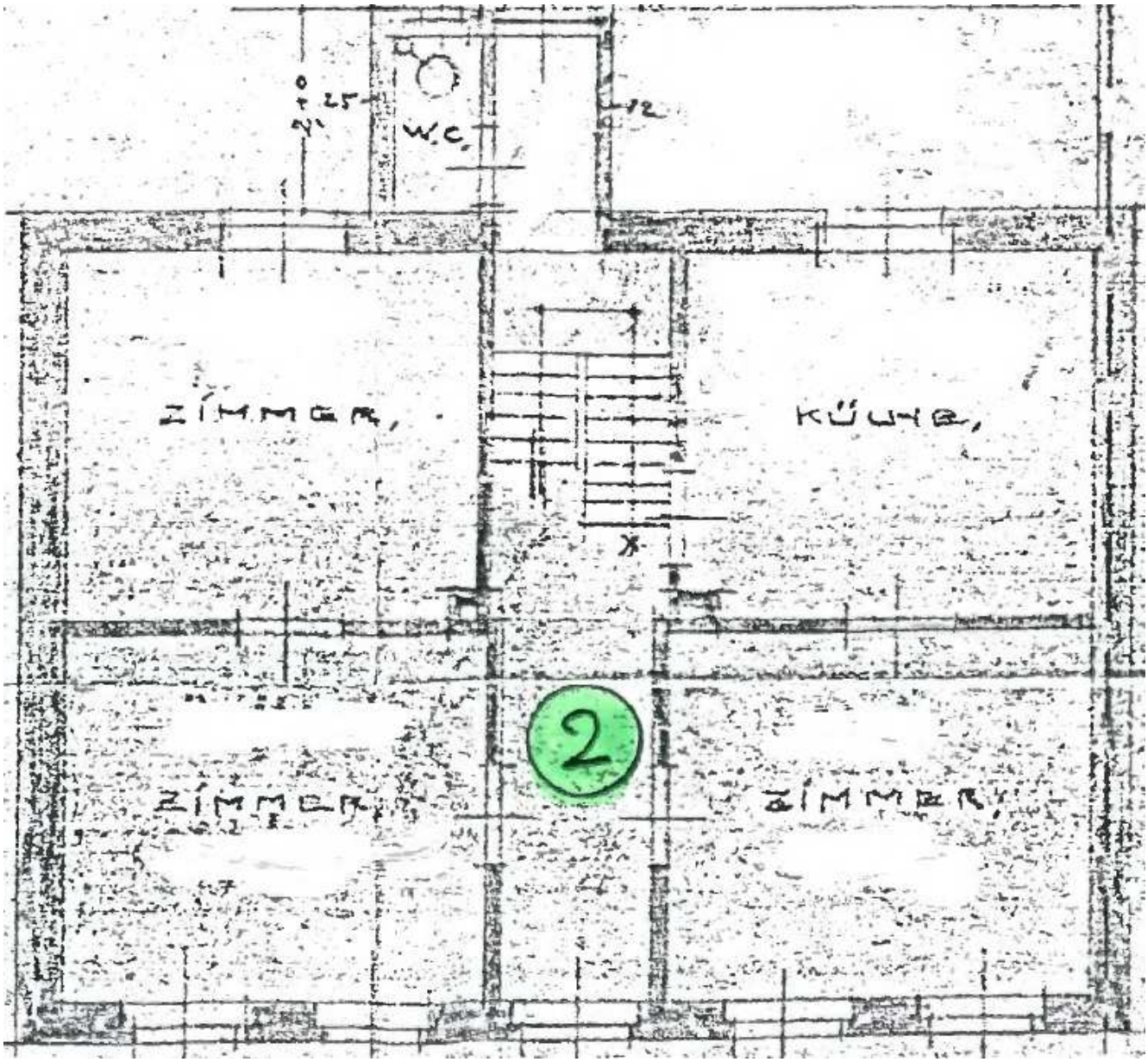


Erdgeschoss
-gemäß Örtlichkeit-

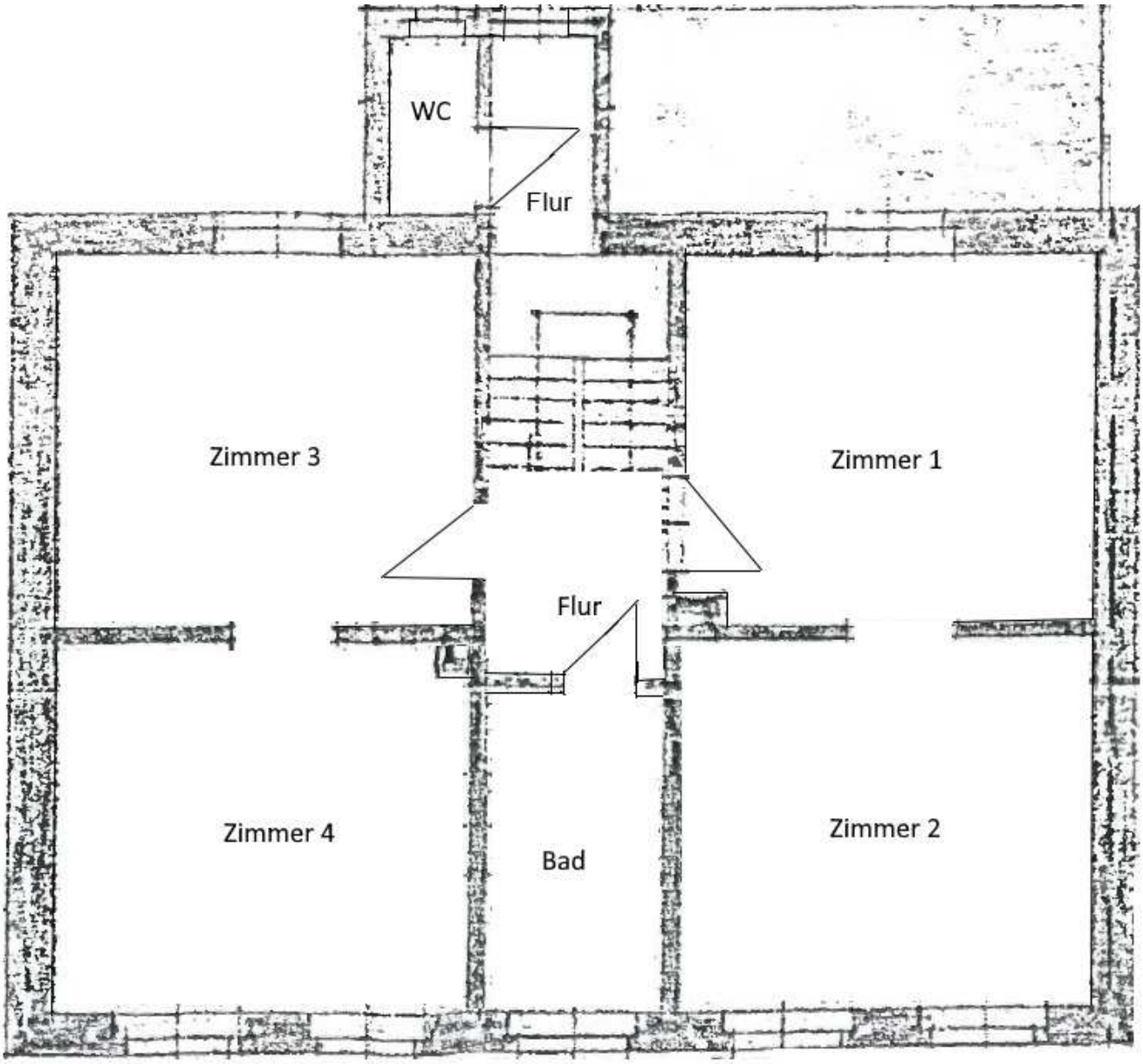


Obergeschoss

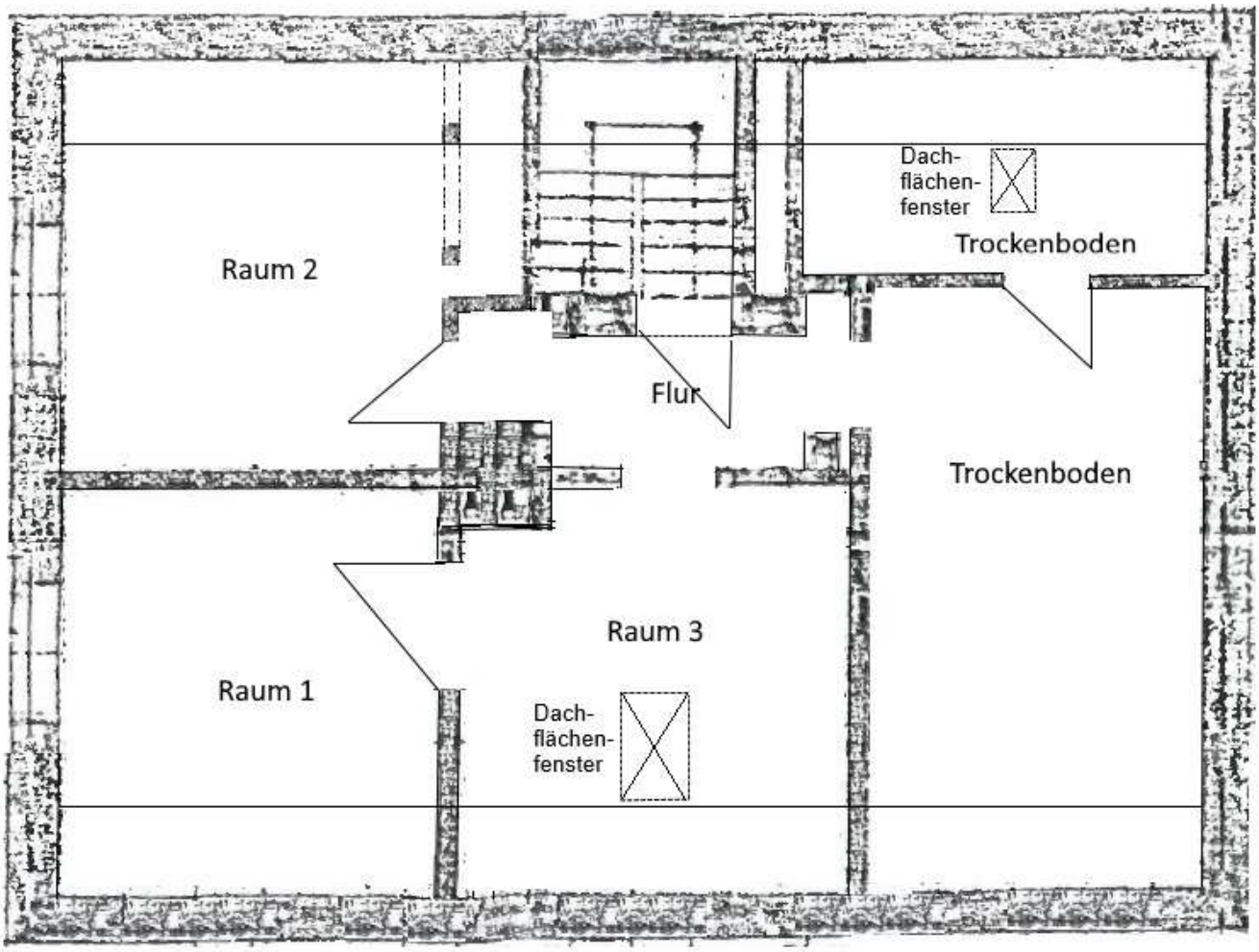
-gemäß Teilungserklärung-



Obergeschoss
-gemäß Örtlichkeit-

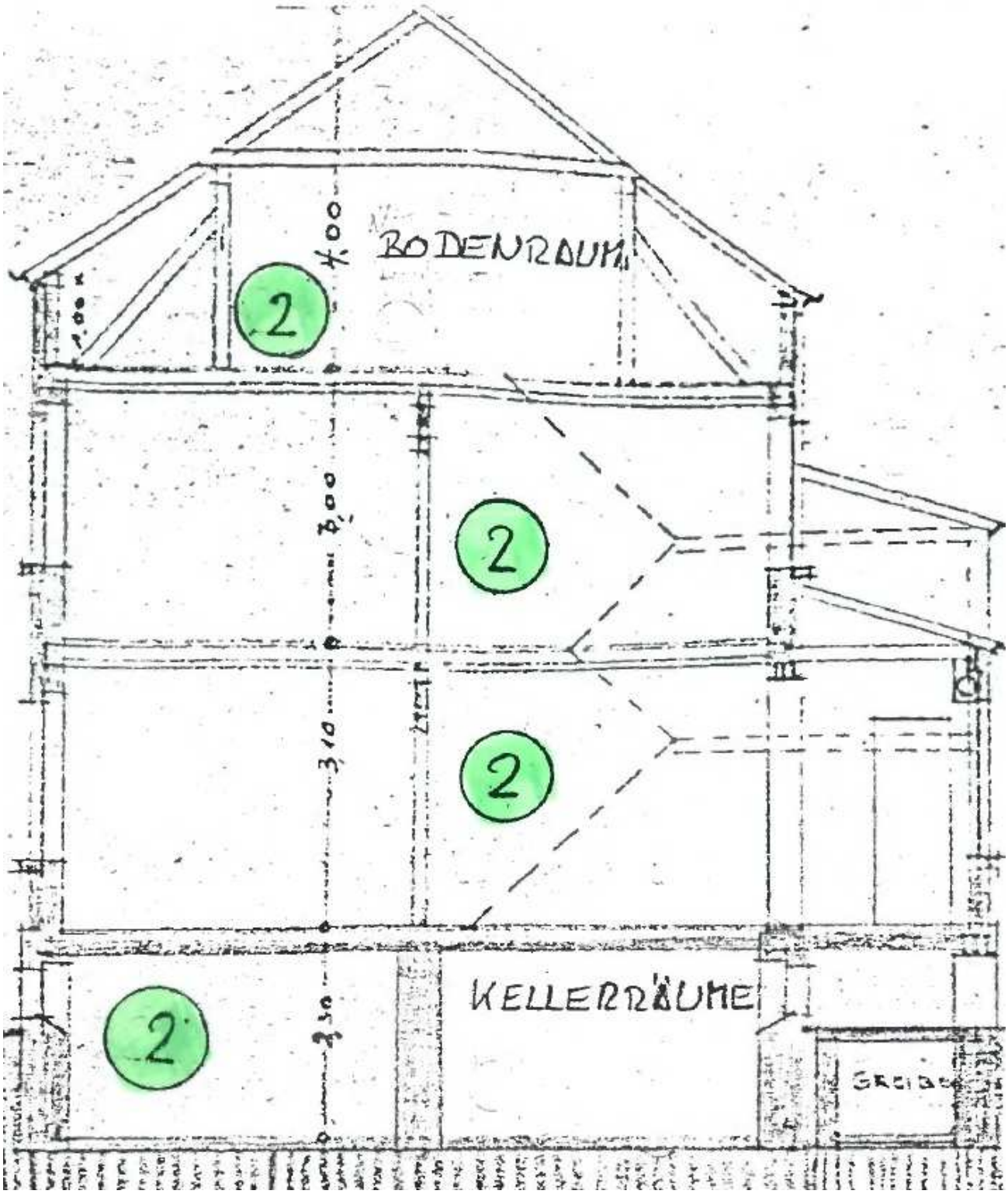


Dachgeschoss
-gemäß Örtlichkeit-



Hinweis: Ein Grundriss des Dachgeschosses -gemäß Teilungserklärung- ist nicht vorhanden.

Schnitt
-gemäß Teilungserklärung-



Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)

Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: **Hauptstraße 37, 37a in 58675 Hemer**
Gebäude: **Haupstraße 37 (Vorderhaus)**
Einheit: **WE Nr. 2**

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterungen
1	Kellergeschoss	+	1,00	10,600	8,500	a	90,10	0,00	0,00	
2	Erdgeschoss	+	1,00	10,600	8,500	a	90,10	0,00	0,00	
3		+	1,00	2,100	7,220	a	15,16	0,00	0,00	Anbau
4	Obergeschoss	+	1,00	10,600	8,500	a	90,10	0,00	0,00	
5		+	1,00	2,450	2,100	a	5,15	0,00	0,00	Anbau
6	Dachgeschoss	+	1,00	10,600	8,500	a	90,10	0,00	0,00	
						Summe	**380,71**	**0,00**	**0,00**	**m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt **380,71 m²**

rd. 381 m²

Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

2 Seite(n)

Berechnung der Wohnfläche

Objekt: **Hauptstraße 37, 37a in 58675 Hemer**
Gebäude: **Haupstraße 37 (Vorderhaus)**
Einheit: **WE Nr. 2**
Geschoss: **Erdgeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus
☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putz-faktor	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Diele	1	+	Teilfläche	1,00	1,560	2,900	4,52	1,00	4,52	1,00	4,52		
2			+	Teilfläche	1,00	0,520	1,820	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95		
3			+	Teilfläche	1,00	0,940	2,210	2,08	1,00	2,08	1,00	2,08		
4			+	Teilfläche	1,00	1,820	1,220	2,22	1,00	2,22	0,50	1,11	8,66	lichte Höhe ca. 1,92 m
5	Flur	2	+	Teilfläche	1,00	2,515	0,980	2,46	1,00	2,46	1,00	2,46		
6			+	Teilfläche	1,00	0,695	0,325	0,23	1,00	0,23	1,00	0,23		
7			-	Teilfläche	-1,00	0,520	0,840	-0,44	1,00	-0,44	1,00	-0,44	2,69	
8	Abstellkammer	3	+	Gesamtfläche	1,00	0,750	0,580	0,44	1,00	0,44	1,00	0,44	0,44	
9	Duschbad	4	+	Teilfläche	1,00	1,940	1,820	3,53	1,00	3,53	1,00	3,53		
10			+	Teilfläche	1,00	0,960	1,570	1,51	1,00	1,51	1,00	1,51	5,04	lichte Höhe ca. 2,01 m
11	Büro	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,080	3,720	15,18	1,00	15,18	1,00	15,18	15,18	
12	Essen	6	+	Gesamtfläche	1,00	3,720	4,100	15,25	1,00	15,25	1,00	15,25	15,25	
13	Wohnen	7	+	Teilfläche	1,00	3,770	3,990	15,04	1,00	15,04	1,00	15,04		
14			+	Teilfläche	1,00	0,210	1,750	0,37	1,00	0,37	1,00	0,37		
15			-	Teilfläche	-1,00	0,350	0,650	-0,23	1,00	-0,23	1,00	-0,23	15,18	
16	Küche	8	+	Teilfläche	1,00	3,760	3,920	14,74	1,00	14,74	1,00	14,74		
17			+	Teilfläche	1,00	1,850	2,440	4,51	1,00	4,51	1,00	4,51		
18			-	Teilfläche	-1,00	0,860	0,500	-0,43	1,00	-0,43	1,00	-0,43		
19			-	Teilfläche	-1,00	0,450	1,240	-0,56	1,00	-0,56	1,00	-0,56	18,26	
													80,70 m²	

Gebäude: **Haupstraße 37 (Vorderhaus)**
Einheit: **WE Nr. 2**
Geschoss: **Obergeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus
☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putz-faktor	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Flur -Zwischenpodest-	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,060	2,090	2,22	1,00	2,22	0,50	1,11	1,11	lichte Höhe ca. 1,89 m
2	WC -Zwischenpodest-	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,670	0,840	1,40	1,00	1,40	0,50	0,70	0,70	lichte Höhe ca. 1,88 m
3	Zimmer 1	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,970	3,780	15,01	1,00	15,01	1,00	15,01		
4			-	Teilfläche	-1,00	0,390	0,540	-0,21	1,00	-0,21	1,00	-0,21	14,80	
5	Zimmer 2	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,110	3,710	15,25	1,00	15,25	1,00	15,25	15,25	
6	Flur	5	+	Gesamtfläche	1,00	1,820	1,400	2,55	1,00	2,55	1,00	2,55	2,55	
7	Bad	6	+	Gesamtfläche	1,00	1,490	3,830	5,71	1,00	5,71	1,00	5,71	5,71	
8	Zimmer 3	7	+	Gesamtfläche	1,00	3,400	4,000	13,60	1,00	13,60	1,00	13,60	13,60	
9	Zimmer 4	8	+	Gesamtfläche	1,00	4,130	4,120	17,02	1,00	17,02	1,00	17,02		
10			-	Teilfläche	-1,00	0,420	0,760	-0,32	1,00	-0,32	1,00	-0,32	16,70	
													70,42 m²	

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: **Hauptstraße 37, 37a in 58675 Hemer**
Gebäude: **Haupstraße 37 (Vorderhaus)**
Einheit: **WE Nr. 2**

Erdgeschoss	80,70 m²
Obergeschoss	70,42 m²
Summe	151,12 m²
Wohnfläche -gesamt-	**rd. 151 m²**

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: **Haupstraße 37 (Vorderhaus)**
Einheit: **WE Nr. 2**
Geschoss: **Dachgeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ wohnwertabhängig ☐ i.A. an II. BV ☒ i.A. an WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,940	3,060	12,06	1,00	12,06	1,00	12,06		
2			-	Dachschräge	-1,00	0,200	3,060	-0,61	1,00	-0,61	1,00	-0,61		h < 1m
3			-	Dachschräge	-1,00	1,430	3,060	-4,38	1,00	-4,38	0,50	-2,19	9,26	1m ≤ h < 2m
4	Raum 2	2	+	Teilfläche	1,00	4,160	2,730	11,36	1,00	11,36	1,00	11,36		
5			+	Teilfläche	1,00	3,060	1,170	3,58	1,00	3,58	1,00	3,58		
6			-	Dachschräge	-1,00	0,170	4,160	-0,71	1,00	-0,71	1,00	-0,71		h < 1m
7			-	Dachschräge	-1,00	1,380	4,160	-5,74	1,00	-5,74	0,50	-2,87	11,36	1m ≤ h < 2m
8	Raum 3	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,760	3,800	14,29	1,00	14,29	1,00	14,29		
9			-	Teilfläche	-1,00	0,990	0,170	-0,17	1,00	-0,17	1,00	-0,17		
10			-	Dachschräge	-1,00	0,190	3,760	-0,71	1,00	-0,71	1,00	-0,71		h < 1m
11			-	Dachschräge	-1,00	1,430	3,760	-5,38	1,00	-5,38	0,50	-2,69	10,72	1m ≤ h < 2m
12	Flur	4	+	Teilfläche	1,00	0,980	0,950	0,93	1,00	0,93	1,00	0,93		
13			+	Teilfläche	1,00	2,000	1,230	2,46	1,00	2,46	1,00	2,46		
14			+	Teilfläche	1,00	1,440	0,940	1,35	1,00	1,35	1,00	1,35		
15			+	Teilfläche	1,00	0,180	0,560	0,10	1,00	0,10	1,00	0,10	4,84	
													36,18 m²	
												rd.	**36 m²**	

Anlage 6

Fotodokumentation

17 Seite(n)