

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 25.08.2025

Az.: 12 K 2/25

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

im Zwangsversteigerungsverfahren

des mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks

Ruhrhöhenweg 9, 10b, Die Eichen Mark, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Holthausen	162	14

Gemarkung	Flur	Flurstück
Holthausen	15	56



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 03.07.2025 ermittelt mit rd.

796.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
4.2	Einfamilienwohnhaus.....	16
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten.....	18
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Doppelgarage.....	20
4.4	Nebengebäude	20
4.5	Außenanlagen.....	20
4.6	Funkübertragungsanlage	21
4.7	Beurteilung des Gesamtobjekts	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.3	Bodenwertermittlung.....	24
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	26
5.6	Sachwertermittlung	28
5.6.1	Sachwertberechnung.....	28
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
5.7	Verkehrswert.....	31

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnhausgrundstück Ruhrhöhenweg 9, 10b, Die Eichen Mark, 45527 Hattingen	
Wertermittlungsstichtag	03.07.2025	
Ortstermin	03.07.2025	
Grundbuch	Holthausen, Blatt 162, lfd. Nr. 14	
Katasterangaben	Gemarkung Holthausen, Flur 15, Flurstück 56	
Grundstücksgröße	17.077 m ²	
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus	
Anzahl der Garagen	1 Doppelgarage	
Anzahl der Nebengebäude	1 (ehem. Gerätehaus)	
Besondere Anlagen	Funkübertragungsanlage	
Ursprungsbaujahr (gem. Bauschein)	1933	
Baujahr weiterer Baumaßnahmen	2003 (Umbau, Erweiterung, Sanierung)	
fiktives Baujahr	1991	
ermittelte Wohnfläche	rd. 304 m ²	
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 449 m ²	
Restnutzungsdauer	46 Jahre	
ermittelter Bodenwert	rd. 289.550 €	
ermittelter Sachwert	rd. 796.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 796.000 €	
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 2.618 € /m ²	

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das **Wohnhausgrundstück**
Ruhrhöhenweg 9, 10b, Die Eichen Mark, 45527 Hattingen

wurde zum Stichtag 03.07.2025
nach äußerem Anschein
ermittelt mit

796.000 €
in Worten: siebenhundertsechsendneunzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Garagengebäude als Doppelgarage und einem Nebengebäude (genehmigtes Gerätehaus). Ebenfalls befindet sich auf dem Grundstück eine Funkübertragungsstelle mit Sendemast.
Objektadresse:	Ruhrhöhenweg 9, Ruhrhöhenweg 10b, Die Eichen Mark, 45527 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Holthausen• Blatt 162• Gemarkung Holthausen• Flur 15• lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses• Flurstück 56• Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Ruhrhöhenweg 9, 10b, Die Eichen Mark• Grundstücksgröße: 17.077 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 26.03.2025 (Datum des Gerichtsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	03.07.2025
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	03.07.2025

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

Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde eine Innenbesichtigung des Hauses nicht ermöglicht. Die Besichtigung beschränkte sich auf die äußere Inaugenscheinnahe der baulichen Anlagen und die einsehbaren Außenanlagen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.04.2025 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 22.04.2025• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 17.04.2025• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Hattingen vom 23.04.2025• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Hattingen vom 22.04.2025• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 24.04.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 13.05.2025• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Hattingen• behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 23.06.2025 über den Ortstermin am 03.07.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Das Wohnhaus ist offenbar leerstehend. Eine Innenbesichtigung wurde zum angekündigten Besichtigungstermin nicht ermöglicht. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen und des Grundstücks.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, den Feststellungen im Ortstermin und den Erkenntnissen aus den Recherchen.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.200 Einwohnern²
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Holthausen: 5.750 Einwohner

Ort und Einwohnerzahl:

Hattingen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Bochum. Im nördlichen Bereich wird das Stadtgebiet durch das Ruhrtal geprägt. In südlicher Ausdehnung überwiegt eine ländliche Struktur mit guten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Elfringhäuser Schweiz.

² Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31.12.2024

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt³.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁴
Kaufkraftkennziffer: 101,3

Die Arbeitslosenquote von rd. 6 % liegt unter dem Bereich des Landesdurchschnitts NRW⁵.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁶. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

angrenzende Städte:

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

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 14 km
Essen.....ca. 24 km
Dortmund.....ca. 34 km
Wuppertal.....ca. 23 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 50 km
Düsseldorf.....ca. 48 km

nächstgelegenen Autobahnanschlüssen:

A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel, ca. 8 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁴ Stand: 2024 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁵ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: April 2025

⁶ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 3 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3 km südöstlich vom Hattinger Zentrum im Ortsteil Holthausen nahe der Stadtgrenze zu Sprockhövel in ländlich geprägter Umgebung im Außenbereich.

Die Verkehrsanbindung zum Bewertungsgrundstück erfolgt vom Ruhrhöhenweg über eine einfach ausgebaute private Wegefläche auf dem Bewertungsgrundstück. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen sind in den umliegenden Ortsteilen Bredenscheid und Holthausen sowie im Stadtzentrum Hattingen erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) sind in ca. 1,8 km Entfernung an der Bredenscheider Straße vorhanden.

Die Wohnlage wird als mittel bis gut eingestuft.

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

- Wohnbebauung im Außenbereich
- land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
- vereinzelte wohnwirtschaftliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

- gering durch Anliegerverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen⁷

Topografie:

unebenes Gelände mit Anhöhen und abfallendem Gelände auf dem Grundstück

Gartenausrichtung:

nordwestlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 56

- Breite: ca. 48 m
- mittlere Tiefe: ca. 176 m
- Grundstücksgröße: 17.077 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

⁷ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	<ul style="list-style-type: none">• einspurige einfach asphaltierte Erschließungsstraße• Gehwege und Straßenbeleuchtung nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung• Abwasserentsorgung über Kleinkläar- und Verrieselungsanlage (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.11.2010 und Bescheinigung über die Abnahme der wasserrechtlichen Anlagen vom 10.07.2012) <p>Anmerkung: Die Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2030. Eine Verlängerung der Erlaubnis ist ggf. möglich und muss rechtzeitig – mindestens sechs Monate vor Fristablauf – schriftlich bei der zuständigen Behörde beantragt werden.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Holthausen, Blatt 162 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:</p> <p>lfd. Nr. 6 der Eintragungen – lfd. Nr. 14 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Unterhaltung und zum Betreiben einer Funkübertragungsstelle einschließlich Wege- und Versorgungsleitungsrecht - für den jeweiligen Berechtigten mit Eintragung vom 18.12.1991</p>
---------------------------------------	--

	<p>lfd. Nr. 10 der Eintragungen – lfd. Nr. 14 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den jeweiligen Berechtigten, eingetragen am 25.10.2023</p>
	<p>lfd. Nr. 11 der Eintragungen – lfd. Nr. 14 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 30.01.2025</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.</p>
Wohnungsbindung:	<p>Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).</p>
Altlasten:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.</p>
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ferdinand III“.</p> <p>Im Bereich des Grundstücks ist nach den vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wer-</p>

Mietvertragliche
Vereinbarungen⁸:

termittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Andernfalls wäre der ermittelte Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Nach äußerem Anschein ist das Bewertungsobjekt leerstehend.

Für die Errichtung und den Betrieb einer Funkübertragungsanlage auf dem Grundstück besteht zwischen der Grundstückseigentümerin und der Deutschen Funkturm GmbH (DFMG) ein Mietverhältnis vom 07.08./17.08.2017 für die Anmietung einer Grundstücksteilfläche zur Unterhaltung und zum Betrieb eines Mobilfunkmasts (inkl. Änderung, Erneuerung, Austausch).

Vertraglich vereinbart ist ein jährliches, indexiertes Nutzungsentgelt von aktuell 22.280,56 € brutto (18.723,16 € netto), vorschüssig jeweils bis zum 10. Januar eines Jahres zahlbar.

Die Miete beinhaltet alle im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (außer Strom) sowie das Gebrauchsüberlassungsentgelt für die Nutzung durch Dritte.

Die fest vereinbarte Mietlaufzeit dauert bis zum 30.06.2032. Die DFMG ist berechtigt, einmal eine Verlängerung der Festlaufzeit um 5 Jahre zu verlangen (Option). Nach Ablauf der Festlaufzeit/ Optionsperiode verlängert sich der Mietvertrag um jeweils 2 Jahre, wenn er nicht von einer Partei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf der Festlaufzeit bzw. verlängerten Vertragslaufzeit gekündigt wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die DFMG verpflichtet, die Funkübertragungsstelle auf eigene Kosten abzubauen.

⁸ Die Angaben zum Nutzungsvertrag wurden von der Betreiberin der Funkmastenanlage zur Verfügung gestellt. Der Originalvertrag konnte nicht eingesehen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Regionalplan⁹:

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, ist der Bereich des Bewertungsobjekts als „Freiraum – Waldbereiche“ dargestellt.



Darstellung im Landschaftsschutzgebiet:

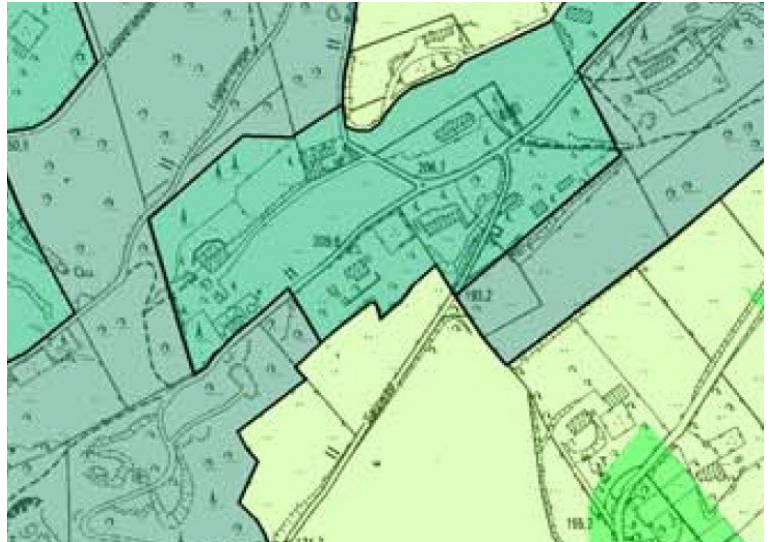
Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Holthausen – Niedersprockhövel-Nord.



⁹ www.bezreg-arnsberg.nrw.de, Regionalentwicklung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hattingen befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es liegt im Außenbereich und wird beurteilt nach § 35 Abs. 4 BauGB¹⁰.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

31.08.1951 – Bauschein eines Wasch- und Geräteschuppens

20.05.1960 – Bauschein über den Anbau an das Wohnhaus (Schlafraum und Garage)

03.07.1985 – Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage

29.04.1988 – Schlussabnahmeschein über die Errichtung einer Fertiggarage

09.01.1989 – Wasserrechtliche Erlaubnis zur Verrieselung des häuslichen Abwassers

08.03.2001 – Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung des Einfamilienhauses

04.09.2003 – Schlussabnahmeschein zur Sanierung und Erweiterung des Einfamilienhauses

10.10.2005 – Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung

(Anmerkung: Aufgrund des Leerstands wird unterstellt eine Ausübung der gewerblichen Nutzung aufgegeben wurde. Bei der Wertermittlung wird die Folgenutzung zum Wohnen unterstellt.)

¹⁰ teilprivilegiertes Bauvorhaben

Über die ursprüngliche Errichtung des Wohnhauses lagen aus der städtischen Bauakte keine Informationen vor. Aus dem Internetportal des Regionalverbandes Metropole Ruhr sind im Archiv der historischen Luftbilder aus den Jahren 1925 - 1930 im Bereich des Bewertungsgrundstücks bauliche Anlagen erkennbar. Anbauten am Gebäudebestand sind aus dem Jahre 1960 dokumentiert. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die ursprünglichen baulichen Anlagen bereits vor 1925 vorhanden waren. Unter Berücksichtigung des fertiggestellten Umbaus, der Erweiterung und der Sanierung der baulichen Anlagen im Jahr 2003 wird das fiktive Baujahr mit 1991 angenommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Bauteilöffnungen und Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes wurden nicht vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplinen erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude (ehemaliges Wasch- und Gerätehaus) bebaut. Das Grundstück wird über eine private Wegefläche auf dem Bewertungsgrundstück vom Ruhrhöhenweg ausgehend erschlossen. Das Grundstück ist bis auf die Fläche um das Gebäude eingegrünt, bewachsen und verwildert mit Wildwuchs, Sträuchern und Baumbestand. Auf dem Grundstück befindet sich eine Funkübertragungsanlage der Deutschen Telekom. Die technische Anlage wird über die an der südlichen Grundstücksgrenze entlang verlaufenden Wegefläche erschlossen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienwohnhaus mit Anbau:</u> <ul style="list-style-type: none"> • eingeschossig • teilunterkellert • ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> • vor 1930 (geschätzt) • 2003 (gemäß Bauakte) – Sanierung und Erweiterung des Einfamilienhauses
Erneuerungen/Modernisierungen:	Nach Aktenlage im städtischen Bauaktenarchiv wurden am Gebäudebestand offenbar folgende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt: 1960 – Erweiterung durch Anbau 2001-2003: Sanierung und Erweiterung des Wohnhauses (Fassade, Dach, Innenausbau, Fenster)
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"> • Putz und Anstrich • Dachgauben: Schieferplattenverblendung
Energieeffizienz ¹² :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

(gemäß Plan)

Kellergeschoss (Anbau):	Vom Kellergeschoss liegt kein Grundriss vor.
Erdgeschoss:	Im Grundriss des Erdgeschosses sind die Räumlichkeiten wie folgt bezeichnet: Eingangsbereich, Diele, Hauswirtschaftsraum, Bad, Küche, Ess- und Wohnbereich, Wintergarten
Dachgeschoss:	Im Grundriss des Dachgeschosses sind die Räumlichkeiten wie folgt bezeichnet:

¹² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Arbeitszimmer, Bad, Flur, Schlafräum, Balkon

Wohnfläche:

Aus der vorliegenden Nutzflächenberechnung wurde eine Wohnfläche von rd. 304 m² für die aufgeführten Räumlichkeiten überschlägig ermittelt.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	10,48	4,01	a	42,02
EG	18,75	8,62	a	203,65
+	10,48	4,01		
DG	18,75	8,62	a	203,65
+	10,48	4,01		
Summe der Brutto-Grundfläche				449,32 rd. 449,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse mit rd. 449 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

(tlw. gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungs- und Innenwände:

je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt

Geschossdecken:

- Holzbalkendecke
- über Kellergeschoss: vermutlich Massivdecke

Treppen:

- Holzkonstruktion mit offenen Trittstufen und Treppengeländer aus Holz
- Metallkonstruktion mit offenen Trittstufen und Treppengeländer aus Metall

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus- und -flure:

- Hauseingangstür aus Metall (kunststoffbeschichtet, weiß) mit feststehendem Seitenteil und Lichtauslass
- Seitliche Hauseingangstür aus Metall (kunststoffbeschichtet, weiß) mit feststehendem Seitenteil und Lichtauslass

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachgauben
	<u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • glasierte Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Dachgauben, Balkon

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

(gemäß Baubeschreibung und soweit nach äußerem Anschein erkennbar)

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Klär- und Verrieselungsanlage
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich wohnungstypische Ausstattung • SAT-Anlage • Telefonanschluss
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

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

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Parkett, Laminat etc.) • Sanitäräume: vermutlich Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich • Sanitäräume: vermutlich umlaufend gefliest
Deckenbekleidungen und Dachuntersichten:	vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich

Fenster/-türen:	Kunststoffrahmensprossenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	<p><u>Hauseingangstür:</u> Hauseingangstür aus Metall (kunststoffbeschichtet, weiß) mit feststehendem Seitenteil und Lichtauslass</p> <p><u>Innentüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • vermutlich glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; Holzzargen • Drücker und Beschläge in durchschnittlichem Standard
Kücheneinrichtung:	nicht in Wertermittlung enthalten
sanitäre Installation (gem. Plan):	<p><u>Erdgeschoss:</u> Bad/WC mit Fensterbelüftung/-belichtung (Ausstattung nicht bekannt)</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Bad/WC mit Fensterbelüftung/-belichtung (Ausstattung nicht bekannt)</p>
Sonstiges:	Kaminofen

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen von Diele und Flur aus (gemäß Plan)
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹³ :	Abgesehen von üblichen gebrauchsmäßigen Abnutzungen waren augenscheinlich keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten feststellbar.
Zustand des Gebäudes:	<p>Die Gebäudeanlage wirkt abgesehen von den alters- und gebrauchsmäßigen Abnutzungen und kleineren Unterhaltungsbesonderheiten (verbrauchter Schutzanstrich an äußeren Holzteilen) insgesamt normal instandgehalten.</p> <p>Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands sowie sonsti-</p>

¹³ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel und Schäden hinter den tlw. schadhaften Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit der offenliegenden und verdeckten Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

gen abweichenden Objektmerkmalen wird ein Risikoabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

4.3 Doppelgarage

(gem. Baubeschreibung)

- Baujahr: 1985
- Doppelgarage als Stahlbeton-Fertigteilarage
- Satteldach: Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
- Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich
- Boden: Beton
- Stahlschwingtore
- Brutto-Grundfläche: rd. 34 m²
- Zustand: insgesamt baujahresentsprechend (nach äußerem Anschein)

4.4 Nebengebäude

- (ehemaliges Wasch- und Gerätehaus)
- eingeschossig, nicht unterkellert
- Baujahr: 1951
- Massivkonstruktion
- Satteldach: Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung; Regenrinnen aus Zinkblech
- Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich
- Fundament: Beton; Betonestrich innen
- Kunststoffenster/-türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (2004)
- Innenausbau: üblicher Innenausbau (Wand/Decken: Putz mit Anstrich, Boden: Laminat)
- Sonstiges: Abluftrohr, Klimagerät (außen)
- Brutto-Grundfläche: rd. 36 m²
- Zustand: offenbar im Zuge der Renovierung des Haupthauses ebenfalls renoviert

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Terrassenbefestigung mit Steinplatten
- Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung aus Zäunen, Mauern und Aufwuchs
- Teichanlage

Aufgrund des Leerstands bestehen allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen.

4.6 Funkübertragungsanlage

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich auf einer Teilfläche von 416 m² eine Funkübertragungsanlage bestehend aus einem Betriebsgebäude und einem Antennenträger. Der Sendemast ist ca. 51 m hoch und befindet sich in Sichtnähe des Wohnhauses, ca. 50 m (Luftlinie) vom Wohnhaus entfernt.



Die in Anspruch genommene Grundstücksteilfläche von 16 m Tiefe und 26 m Breite ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und wird über einen unbefestigt angelegten Waldweg auf dem Bewertungsgrundstück vom Ruhrhöhenweg aus erreicht.

Gemäß Auskunft der Sendemastbetreiberin ist die Mietdauer seit 08/2017 bis zum 30.06.2032 fest vereinbart (vgl. 3.4 - Privatrechtliche Situation – Mietvertragliche Vereinbarungen).

Zur Sicherung der Nutzung ist für die Betreiberin der Funkübertragungsanlage eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

4.7 Beurteilung des Gesamtobjekts

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

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

Für Einfamilienwohnhäuser mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt. Als wertbeeinträchtigend wird der in Sichtweite nahestehende Sendeturm auf dem Grundstück eingeschätzt. Der Werteeinfluss wird in pauschaler Schätzung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Auf dem Immobilienmarkt des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg an Kauffällen und im Geldumsatz registriert¹⁴. Die Kaufpreise für EFH/ZFH lagen im Jahr 2024 für das Stadtgebiet Hattingen auf einem ähnlichen Preisniveau wie 2023.

Nach einer vorläufigen Kaufpreisauswertung für die ersten beiden Quartale für das 2025 war die Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und der Geldumsatz aller Kauffälle im Ennepe-Ruhr-Kreis auf einem ähnlichen Niveau wie 2024.

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holthausen	162	14	Holthausen	15	56	17.077 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 ermittelt.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁵:

¹⁵ § 7 ImmoWertV

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

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

Bei der Sachwertwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sach-gemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

5.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁶.

Das Flurstück 56 wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Eine Flächengröße von 800 m² wird dem Wohnhaus zugeordnet. Darüberhinausgehende Grundstücksteile bis zu einer Gesamtgröße von 1.200 m² werden entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten als hausnahes Gartenland eingestuft. Bei den weiteren Grundstücksteilflächen handelt es sich um Flächen, die keine weitere bauliche „nicht land- bzw. forstwirtschaftliche“ Nutzung zulassen. Sie werden als Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingestuft.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
Flurstück 56 – Teilfläche 1	Wohnbaulandfläche	800 m ²
Teilfläche 2	hausnahes Gartenland	400 m ²
Teilfläche 3	private Wegefläche, erweitertes Gartenland	7.000 m ²
Teilfläche 4	Mischnutzung (Wald, Garten, Funkanlage)	8.877 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		17.077 m ²

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁷.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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

¹⁶ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁷ § 14 (2) ImmoWertV

Bodenrichtwertnummer:	496001
Bodenrichtwert:	185 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Fläche:	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	03.07.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche/bebaute Fläche im Außenbereich
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Grundstücksfläche:	17.077 m ²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	03.07.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	185,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich	bebaute Flächen im Außenbereich	×	1,00
Fläche	800 m ²	800 m ²	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert		=	185,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)		
Bodenrichtwert für Außenbereichsfläche als Ausgangswert	=	185,00 €/m²
Fläche	x	800 m ²
Bodenwert der Teilfläche 1	=	148.000,00 €

V. Ermittlung des Bodenwerts – Teilfläche 2 (hausnahes Gartenland)		
Bodenrichtwert für Außenbereichsfläche als Ausgangswert	=	185,00 €/m²
Wertansatz für hausnahes Gartenland	x	0,15
Fläche	x	400 m ²
Bodenwert der Teilfläche 2	=	11.100,00 €

VI. Ermittlung des Bodenwerts – Teilfläche 3 (private Wegefläche, erweitertes Gartenland)		
Bodenrichtwert für Außenbereichsfläche als Ausgangswert	=	185,00 €/m²
Wertansatz für Hinterland für Gartennutzung, Wegeflächen	x	0,05
Fläche	x	7.000 m ²
Bodenwert der Teilfläche 3	=	64.750,00 €

VII. Ermittlung des Bodenwerts – Teilfläche 4		
Bodenrichtwert für Außenbereichsfläche als Ausgangswert	=	185,00 €/m²
Wertansatz für gemischte Nutzungen	x	0,04
Fläche	x	8.877 m ²
Bodenwert der Teilfläche 4	=	65.689,80 € rd. 65.700,00 €

VI. Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	148.000,00 €
Bodenwert für (überwiegend) unbebaute Grundstücksflächen	+	141.550,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks	=	289.550,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 insgesamt **rd. 289.550 €**.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) Gebäudetyp: EFH mit Anbau (freistehend) Gebäudemix: EG, DG ausgebaut KG, EG, DG ausgebaut Gebäudestandard: 3, 1 (mittel)	=	987,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	449,00 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	443.163,00 €		
Baupreisindex (BPI) 03.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	829.601,14 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	829.601,14 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre		
• prozentual		42,50 %		
• Faktor	x	0,575		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	477.020,66 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	487.020,66 €	12.000,00 €	12.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		511.020,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	531.020,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	148.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	679.020,66 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹⁸	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	665.440,25 €

¹⁸ Vorläufige Kaufpreisauswertungen im Ennepe-Ruhr-Kreis haben für das 1. Halbjahr 2025 für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser keine wesentlichen Marktveränderungen ergeben (Quartalbericht, 1. Halbjahr 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	130.690,00 €
Sachwert	=	796.130,25 €
	rd.	796.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (Bezugsmaßstab: DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Standardstufe** nach Anlage 4 Nr. III ImmoWertV; Beschreibung des Gebäudestandards
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** nach § 36 ImmoWertV
- **Gesamtnutzungsdauer** nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** – pauschale Berücksichtigung (Zeitwert) nach Gebäudetyp
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB, marktübliche Grundstücksgröße
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁹
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV):

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Bodenwert der Teilflächen 2 - 4	rd. 141.550,00 €
- Werteinfluss der Funkübertragungsanlage (Sendeturm und Betriebsgebäude) auf dem Grundstück mit Sichtweite und Nähe zum Wohnhaus, Verunstaltungsabschlag	
Daten zur Antennenmiete: 18.723,16 € (netto), Laufzeit bis 2032 mit Option 5 Jahre (Anpassungsvereinbarung: 100 % VPI bei 10 % Indexveränderung $e \sim 3\%/Jahr$; Anpassung ca. alle 3 J. $> e^+ \sim 1,5\%/Jahr$ Zahlweise: jährlich vorschüssig	rd. 206.600,00 €
1. Für Vertragsrestlaufzeit: 7 Jahre; Kapitalisierungszinssatz: 7 % abzgl. interner Dynamikzinssatz: 1,5 = 5,5 %; Vervielfältiger: $5,9955312 \times 18.723,16 \text{ €} = 112.255,28 \text{ €}$	
2. nach Vertragsrestlaufzeit: 5 Jahre; Kapitalisierungszinssatz: 9 % abzgl. interner Dynamikzinssatz: 1,5 = 7,5 %; $18.723,16 \text{ €} \times 1,03^5 = 21.705,27 \text{ €}$ Vervielfältiger: $4,3493263 \times 21.705,27 \text{ €} = 94.403,30 \text{ €}$ (Summe aus 1. und 2. = 206.658,58 € = rd. 206.600 €)	
- Wertminderung durch Antennenanlage auf dem Grundstück mit Sichtweite und Nähe zum Wohnhaus (Verunstaltungsabschlag, Beeinträchtigung bei der Beleihung und Vermarktung) ²⁰ (25 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert)	-166.360,00 €
- Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung (ca. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (= 511.000 € x 0,10 = 51.100 €)	-51.100,00 €
Summe	130.690,00 €

²⁰ vgl. [3] Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Teil 9, Kapitel 33, Antennenanlagen
In Fachbeiträgen von Expertenbefragungen von Maklern, Sachverständigen, Immobilienexperten werden Abschläge von 5 % - 50 % je nach Nähe, Sichtbarkeit, Grad der Verunstaltung genannt.

5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück Ruhrhöhenweg 9, 10b, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Holthausen	162	14	Holthausen	15	56	17.077 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 03.07.2025 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

796.000 €

in Worten: siebenhundertsechsendneunzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – seitliche Gebäudeansicht



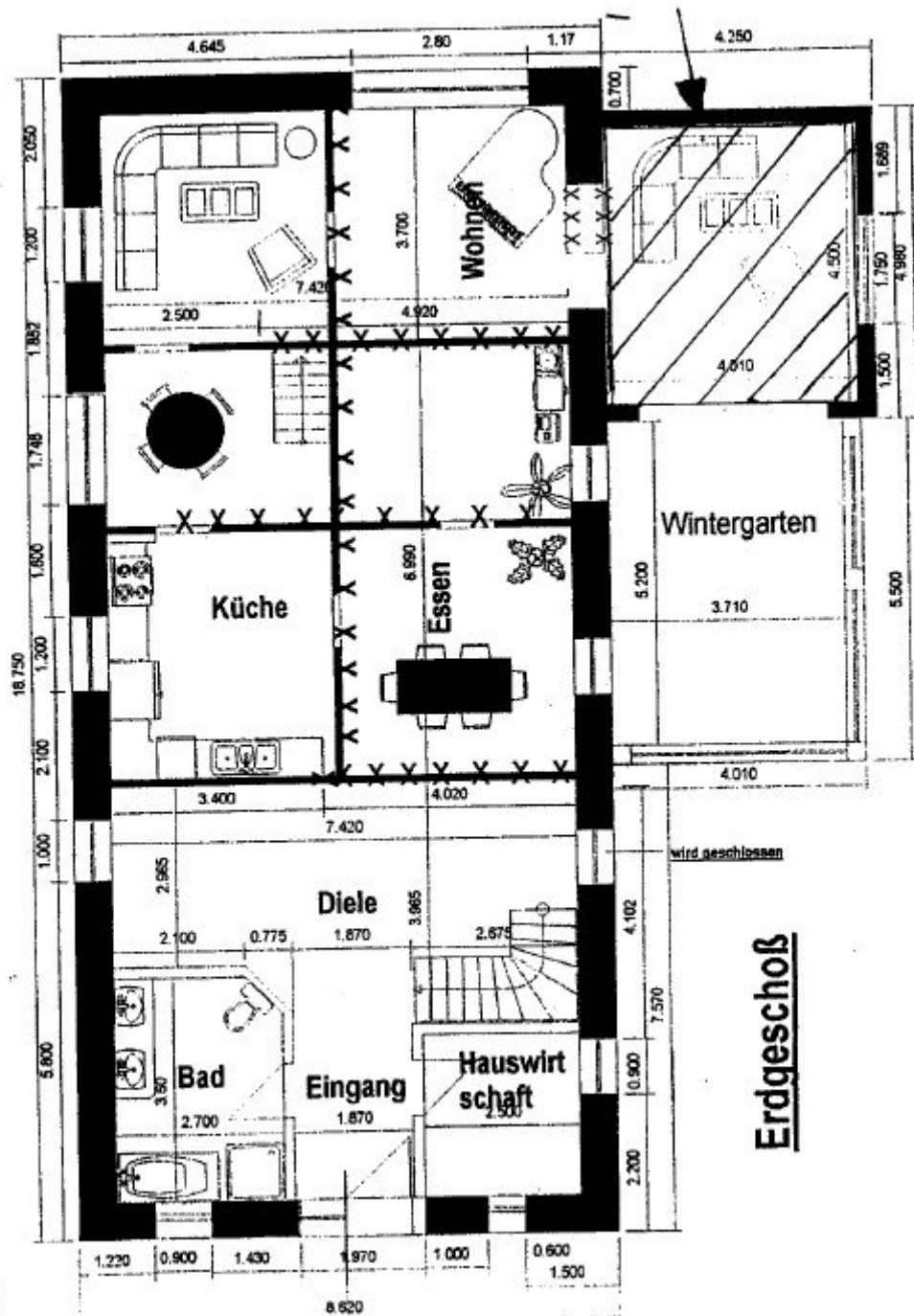
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Gebäuderückansicht

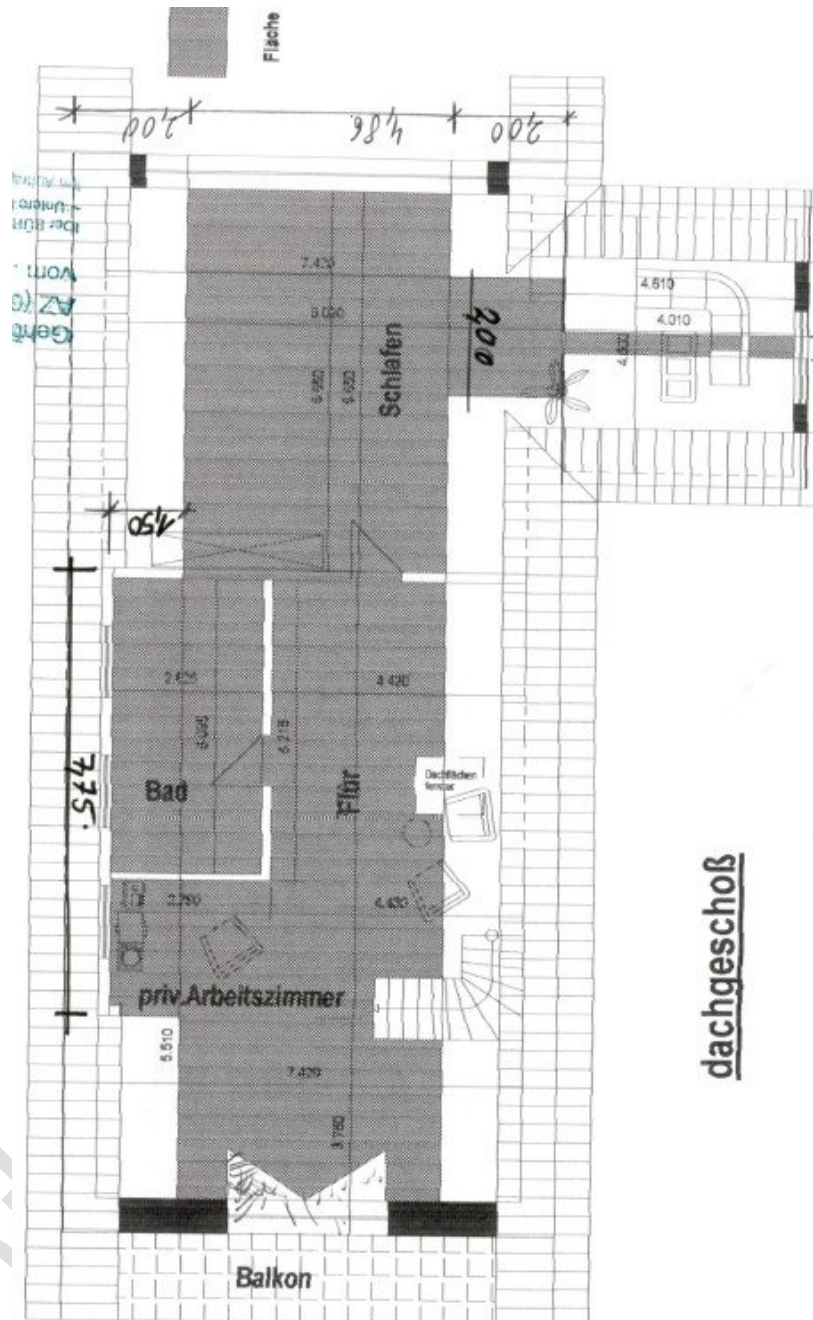


Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Dachgeschoss



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

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

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