

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: 12.05.2026

Az.: 12 K 4/25

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
des mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks
Am Ruhrländer 2, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederwenigern	747	1, 2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederwenigern	6	306, 307



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks**
wurde zum Stichtag 17.03.2026 ermittelt mit rd.

470.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung	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	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	19
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Garage	21
4.4	Außenanlagen	21
4.5	Flurstück 307	21
4.6	Beurteilung des Gesamtobjekts	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
5.5	Sachwertermittlung	27
5.5.1	Sachwertberechnung	27
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
5.5.3	Vergleichswertberechnung	29
5.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	29

5.5.5	Vergleichswertberechnung	30
5.5.6	Vergleichswert	30
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	31
5.7	Verkehrswert.....	32

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 Am Ruhrländer 2, 45529 Hattingen
Wertermittlungstichtag	17.03.2026
Ortstermin	17.03.2026
Grundbuch	Niederwenigern, Blatt 747, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben	Gemarkung Niederwenigern, Flur 6, Flurstück 306, 307
Grundstücksgröße	1.169 m ² + 76 m ²
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Anzahl der Garagen	1 Doppelgarage
Baujahr (gem. historischem Luftbild)	ca. 1962
ermittelte Wohn-/Nutzfläche	rd. 179 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche (Haus)	rd. 481 m ²
ermittelter Bodenwert gesamt	rd. 275.000 €
ermittelter Sachwert	rd. 475.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 464.000 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	rd. 470.000 €
Wert pro m ² Wfl./Nfl.	2.626 €/m ²

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
für das Wohnhausgrundstück
Am Ruhrländer 2, 45529 Hattingen

wurde zum Stichtag 17.03.2026
ermittelt mit

470.000 €

in Worten: vierhundertsiebzigttausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus und integrierter Doppelgarage.
Objektadresse:	Am Ruhrländer 2, 45529 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Niederwenigern • Blatt 747 • Gemarkung Niederwenigern • Flur 6 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 306 • Gebäude- und Freifläche Am Ruhrländer 2 • Grundstücksgröße: 1.169 m² • lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses • Flurstück 307 • Privatweg Am Ruhrländer • Grundstücksgröße: 76 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 20.01.2026 (Datum des Gerichtsschreibens)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹
Wertermittlungstichtag:	17.03.2026
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	17.03.2026

¹ § i. S.d. § 180 ZVG

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

Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Verfahrensbeteiligte (Antragstellerin), die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Innenbesichtigung des Hauses gemeinsam mit einer Miteigentümerin durchgeführt. Es wurden das Unter- und Erdgeschoss sowie die Garage und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2025 zur Verfügung gestellt. Von der Antragstellerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Kopie des Energieausweises vom 21.08.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 05.02.2026 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 04.02.2026 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Sachgebiet Bauen und Wohnen der Stadt Hattingen vom 04.02.2026 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Tiefbauamt der Stadt Hattingen vom 05.02.2026 • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 12.02.2026 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 24.02.2026 • bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Hattingen • behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 05.03.2026 über den Ortstermin am 17.03.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war eine Verfahrensbeteiligte (Antragstellerin) anwesend, die eine Innenbesichtigung der Immobilie ermöglichte.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.118 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Stadtteil: Niederwenigern, ca. 5.772 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

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31.12.2025

Schweiz.

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt⁴.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁵
Kaufkraftkennziffer: 101,3

Die Arbeitslosenquote von rd. 6,5 % liegt unter dem Bereich des Landesdurchschnitts NRW⁶.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁷. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

angrenzende Städte:

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

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 20 km
Essen.....ca. 13 km
Dortmund.....ca. 41 km
Wuppertal.....ca. 24 km

nächste Flughäfen:

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

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2024 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: Februar 2026

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen:

A 44 – Anschlussstelle Essen-Überruhr, ca. 4 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 8,5 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 7 km westlich vom Hattinger Zentrum im Ortsteil Niederwenigern in einem Wohngebiet zwischen der Essener Straße und Hombergsegge. Das Grundstück liegt als Hinterliegergrundstück an einer privaten Erschließungsstraße von der Hombergsegge aus.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen sind im ca. 1,5 km entfernten Ortsteilzentrum Niederwenigern an der Essener Straße erreichbar. Bushaltestellen sind fußläufig an der Straße „Hombergseege“ erreichbar.

Die Wohnlage wird als gut eingestuft.⁸

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

- Wohnbebauung an einer privater Anliegerstraße
- ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser entlang der Erschließungsstraße
- aufgelockerte Bebauung mit begrünten Umgebungsflächen

Beeinträchtigungen:

- gering durch Anliegerverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW sind für den betreffenden Bereich keine Lärmbeeinträchtigungen ausgewiesen⁹

Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

südöstlich

⁸ In Anlehnung an die Lageeinstufung unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenrichtwertniveaus im Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises

⁹ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 306 – Gebäude- und Freifläche

- Breite: ca. 15 m
- mittlere Tiefe: ca. 65 m
- Grundstücksgröße: 1.169 m²
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Privatstraße
- Sackgasse

Straßenausbau:

- einspurig
- tlw. unbefestigte Schotterfahrbahn; in Teilen befestigt mit Betonsteinpflaster
- keine Gehwege vorhanden
- Straßenbeleuchtung nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom, Abwasser, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niederweningen, Blatt 747 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung einer Wasserleitung mit Zubehör, verbunden mit einem Benutzungsrecht sowie einer Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für die Gelsenwasser Aktiengesellschaft in Gelsenkirchen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Juli 1975
	lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 22.07.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es besteht eine Nachbarvereinbarung in der folgenden Weise: „Für die Eigentümer der Grundstücke, jetzige Bezeichnung Niederwenigern, Hombergsegge Nr. 83 und Hombergsegge Nr. 81 wird folgendes vereinbart: <i>§ 1 Auf der Grenze, die am oberen, mittleren und unteren Ende, durch je 1 Grenzzeichen vermarkt ist, wird von beiden Eigentümern eine natürliche Hecke gepflanzt.</i> <i>§ 2 Diese Hecke wird ständig von beiden Nachbarn unterhalten.</i> <i>§ 3 Diese Vereinbarung gilt auch für evtl. Rechtsnachfolger.</i>
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „vereinigte Brüderschaft“.

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde in dem angefragten Auskunftsbereich bis in die 1970er Steinkohle abgebaut.

„Der auf den Grubenbildern dokumentiert Abbau ist dem senkungsauslösenden Abbau zuzuordnen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Allerdings streichen die Flöze im Auskunftsbereich unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich nicht dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Auskunftsbereich nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).“

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Andernfalls wäre der ermittel-

te Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Mietvertragliche
Vereinbarungen:

keine

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

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

Für die Grundstücke Am Ruhrländer, Gemarkung Niederwenigern, Flur 6, Flurstück 306, 307 ist jeweils eine begünstigende Baulast im Baulastenblatt Nr. 371 eingetragen. Belastet ist das Flurstück 349 (1992 fortgeschrieben in Flurstück 1006 und 1015).

Das Grundstück Am Ruhrländer, Gemarkung Niederwenigern, Flur 6, Flurstück 307 ist mit einer Baulast, eingetragen Baulastenblatt Nr. 456, belastet.

Die eingetragenen Baulasten waren Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens. Die damit verbundene Werterhöhung ist bereits der Zustandeinstufung als baureifes Land enthalten.

Anmerkung:

Das Bewertungsgrundstück ist durch ein Wegerecht an dem Flurstück 1015 begünstigt. Damit besteht für den Baulastbegünstigten auch eine rechtlich gesicherte Rechtsposition zur tatsächlichen Nutzung der Wegefläche.

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Demzufolge ist

eine weitere bauliche Nutzung zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen“.

Die nähere Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

26.06.1972 – Baugenehmigung für den Abbruch einer Doppelgarage und der Erweiterung des Einfamilienwohnhauses

20.06.1974 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung des Bauvorhabens

11.04.1994 – Baugenehmigung zum Umbau eines Anbaus als Nebenanlage (Wintergarten)

03.08.1994 – Schlussabnahmeschein zur Fertigstellung der baulichen Anlage

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
---	--

beitragsrechtlicher Zustand:	Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Hattingen ist die Erschließungsanlage nach BauGB nicht beitragsfähig.
------------------------------	--

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Grundstück wird über die private Wegefläche (Flurstück 307) und über das Flurstück 1015 von der Straße „Hombergsegge“ erschlossen. Vorgarten und Hausgarten sind vorwiegend eingegrünt und durch Zäune, Hecken und Aufwuchs eingefriedet. Das Wohnhaus und die Garage stehen leer.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berück-sichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu las-sen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende 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 Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Berei-chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. An-gaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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 Unters-uchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialun-ternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwas-serverordnung (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 (Doppelhaushälfte):</u> • einseitig angebaut • straßenseitig eingeschossig • gartenseitig zweigeschossig durch Hanglage • nicht ausgebauter Dachraum
Baujahr:	• ca. 1962 (gemäß historischer Luftbilder und Stellungnahme Essener Steinkohlebergwerke von 1960 aus den Unterlagen der Miteigentümerin) • 1974/1994 (gemäß Bauakte) – An- und Umbau zu einem Wintergarten
Erneuerungen/Modernisierungen:	• Heizungsanlage (ca. 2011 – gem. Energieausweis) • Fenster (1987 - gem. Prägestempel) • Sanitäröbekte und bodengleiche Dusche im Bad (Zeitpunkt nicht bekannt)
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich, tlw. Plattenverblendung und Ziegelmauerwerk
Energieeffizienz ¹⁰ :	Es lag eine Kopie des bedarfsorientierten Energieausweises vom 21.08.2025 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 20.08.2035 vor. Der Energiebedarfskennwert ist mit 186 kWh (m²a) angegeben. Das entspricht dem Vergleichskennwert F = energetisch nicht wesentlich modernisiert.

¹⁰ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

Untergeschoss:

Im Plan sind die Räume wie folgt bezeichnet:
Wohnraum, Flur, WC – Raum, Bad, Sanitärraum (im Plan bezeichnet als Heizungsraum), Vorratsraum, ehem. Öllageraum, Wintergarten

Erdgeschoss:

Abweichend vom Plan besteht folgende Aufteilung im Erdgeschoss: Wohn-/Essraum, 1 Raum (im Plan bezeichnet mit „Schlafen“), Küche, Bad/WC, Flur, Loggia; integrierte PKW-Doppelgarage

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn-/Nutzfläche wurde überschlägig mittels der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 179 m² ermittelt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht. Die ermittelten Flächenangaben werden ausschließlich für die Wertermittlung ausgewiesen.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
UG	13,99	5,55	a	77,64
+	10,30	8,59	a	88,48
-	0,95	4,41	a	4,19
+	0,95	4,41	b	4,19
+	0,40	3,94	a	1,58
+	2,01	0,24	a	0,48
Summe				168,18
EG	13,99	5,55	a	77,64
+	10,30	8,59	a	88,48
-	0,95	4,41	a	4,19
+	0,95	4,41	b	4,19
+	0,40	3,94	a	1,58
+	2,01	0,24	a	0,48
Summe				168,18
DG	9,75	5,55	a	54,11
+	10,30	8,59	a	88,48
-	0,95	4,41	a	4,19
+	0,95	4,41	b	4,19
+	0,40	3,94	a	1,58
+	2,01	0,24	a	0,48
Summe				144,65
Summe der Brutto-Grundfläche				481,01 rd. 481,00 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 Grundrisspläne mit rd. 481 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holzkonstruktion mit offenen Trittstufen, Treppengeländer und Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich)/ Treppenhaus- und -flure:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtauslass und Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	keine

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen je Raum in älterem Standard • Telefonanschluss

- Klingelanlage
 - SAT-Anlage
- Heizung/Warmwasser:
- Gas- Brennwerttherme (Baujahr der Anlagentechnik gem. Energieausweis – 2011)
 - Flächenwandheizkörper und Radiatoren mit Thermostatreglern
 - Warmwasser über Heizung
- Lüftung:
- herkömmliche Fensterlüftung
 - mechanische Lüftung in innenliegenden Räumen

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

- Bodenbeläge:
- verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Natursteinboden, Parkett, Teppich, etc.)
 - Sanitärräume: Fliesenbelag
 - Loggia: Holzplattenbelag
- Wandbekleidungen:
- Putz mit Tapete und/oder Anstrich, tlw. Holzpaneele
 - Küche: Fliesenspiegel an Objektwand ansonsten tapeziert und gestrichen
 - Sanitärräume: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest
 - Wintergarten: tlw. Sichtmauerwerk
- Deckenbekleidungen und Dachuntersichten:
- Putz mit Tapete und/oder Anstrich
 - tlw. Holzverkleidung
- Fenster/-türen:
- Holzrahmenfenster/-türen mit Isolierverglasung (1987), überwiegend Klappflügel Fenster
 - Rollläden aus Holz und Kunststoff, tlw. elektrisch betrieben
 - Wintergarten: Kunststofffenster/-schiebetüren mit Isolierverglasung
- Türen:
- Hauseingangstür:
Holztür mit Glaseinsatz
- Innentüren:
- glatte Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen, tlw. mit Lichtausschnitt; Holzzargen
 - Drücker und Beschläge in einfachem Standard

Besondere Einrichtungen¹¹:

- offene Kamine im Wohnraum und
- Kaminofen im Wintergarten
- Markise

sanitäre Installation:

Erdgeschoss:

Bad/WC mit weißen Sanitärobjekten (Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken, bodengleiche Dusche); Tageslichtbad

Untergeschoss:

- innenliegendes Duschbad mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Einbaudusche)
- innenliegende WC-Räume mit weißen Sanitärobjekten (Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken)
- mechanische Lüftung

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/
Grundrissbesonderheiten:

funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen von Diele und Flur aus

Beeinträchtigungen, Schäden,
Unterhaltungsbesonderheiten¹²:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden bis auf altersgemäße und gebrauchsmäßige Abnutzungerscheinungen am Gebäude folgende Unterhaltungsbesonderheiten augenscheinlich festgestellt:

- verbrauchter Anstrich an den Rollläden aus Holz
- Teppiche und Bodenbeläge (Küche, Wohnen) im verbrauchten Zustand
- Reparaturbedarf im Rahmen der Instandhaltung

Zustand des Gebäudes:

- überwiegend baujahrestypische und ältere Gebäudeausstattung mit geringen Erneuerungen bzw. zeitgemäßen Anpassungen (Bad, Heizung)
- es besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf an der Ausstattung und dem technischen und energetischen Zustand des Gebäudes

¹¹ Die Ausstattungsmerkmale wurden beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Gebäudestandard berücksichtigt

¹² Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel und Schäden hinter den tlw. schadhaften Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit der offenliegenden und verdeckten Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

4.3 Garage

(gem. Baubeschreibung)

- integrierte Doppelgarage
- Baujahr: 1974
- Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich
- Boden: Beton-Estrich
- Wände: Putz mit Anstrich
- Decken: Stahlbeton, Putz mit Anstrich
- innenliegende Holzschiebeleiter zum nicht ausgebauten Dachboden
- Kunststofftor mit Lamellen und elektrischem Antrieb
- Brutto-Grundfläche: rd. 33 m²
- Zustand: baujahresentsprechend mit geringen Unterhaltungsbesonderheiten

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Garagenzufahrt befestigt mit Steinplatten/-pflaster
- Terrasse befestigt mit Steinplatten
- kleine Vorgartenfläche mit Baumbestand und Aufwuchs, Kiesbeete
- abschüssige Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung, Aufwuchs und Baumbestand
- Eingangsaußentreppe aus Werksteinstufen und Metallgeländer
- Außentreppe zum Garten, befestigt mit Steinpflaster
- Gartentor aus Metall
- Einfriedung aus Zäunen und Aufwuchs
- Sonstiges: Außenbeleuchtung, Teichanlage

4.5 Flurstück 307

- unbebautes Grundstück, 76 m² groß
- Nutzung als private Wegefläche (ca. 19 m lang und 4 m breit)
- Befestigung: einfacher Schotterbelag

4.6 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Wohnhaus und die Garage machen, bis auf die altersmäßigen und vorgenannten Unterhaltungsbesonderheiten, einen dem Bau-/Umbaujahr entsprechend normal gepflegten Eindruck. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption entspricht zeitgemäßen Wohnanforderungen.

Für Einfamilienwohnhäuser mit der Objektgröße des Bewertungsobjekts wird eine ausreichend vorhandene Nachfrage unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des unterstellten Erhaltungszustands wird die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie als normal eingeschätzt.

Auf dem Immobilienmarkt des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäusern in der entsprechenden Baujahresklasse (bis 1949) im Auswertungszeitraum 2025 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg an Kauffällen und ein Rückgang im Geldumsatz registriert¹³.

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 und einer Garage bebaute Grundstück, eingetragen im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederwenigern	747	1	Niederwenigern	6	306	1.169 m ²
		2			307	76 m ²

zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung - 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁴:

- 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.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

„Der Gutachterausschuss hat aus tatsächlichen Kaufpreisen insgesamt 43 Immobilienrichtwerte für Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet und durch Beschluss stichtagbezogen festgesetzt.“

¹⁴ § 7 ImmoWertV

Die Immobilienrichtwerte für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden bezogen auf ein Normobjekt abgeleitet. Die Anpassung von abweichenden Merkmalen des Bewertungsobjekts erfolgt mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten für die betreffende Gebäudeart.

Im vorliegenden Fall kommt daher das Vergleichswertverfahren ebenfalls zur Anwendung.

Bei den angewandten Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁵.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen hat:

Bodenrichtwertnummer:	406014
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2026

¹⁵ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁶ § 14 (2) ImmoWertV

Entwicklungszustand: baureifes Land
Beitragszustand: beitragsfrei
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Fläche: 600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag: 17.03.2026
Entwicklungszustand: baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand: frei
Grundstücksfläche: 1.169 m²

5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	390,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	390,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	×	1,00
Fläche	600 m ²	bis 600 m ²	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert		=	390,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	390,00 €/m ²
Wohnbaufläche	×	600 m ²
Bodenwert	=	234.000,00 €

V. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	390,00 €/m ²
Wertansatz für hausnahes Gartenland	×	0,15 ¹⁷
Fläche	×	569 m ²
Bodenwert	=	33.286,50 € rd. 33.300,00 €

VI. Ermittlung des Bodenwerts – Verkehrsfläche (Flurstück 307)		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	390,00 €/m ²
Wertfaktor für Verkehrsflächen (nutzbar als Wegefläche)	×	0,25
Fläche	×	76 m ²
Bodenwert	=	7.410,00 € rd. 7.400,00 €

VII. Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	234.000,00 €
Hausnahes Gartenland	+	33.300,00 €
Verkehrsfläche	+	7.400,00 €
Bodenwert des Garagengrundstück	=	274.700,00 € rd. 275.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 insgesamt **rd. 275.000 €**.

¹⁷ Unter Berücksichtigung des stark hängigen Grundstücksgeländes und der Tiefe des Grundstücks erfolgt die Anrechnung der Baulandfläche entsprechend des Bodenrichtwerts bis zu einer Fläche von 600 m². Der hintere, stark hängige Gartenbereich weist keine eigenständige Bauerwartung auf und dient lediglich der Hausgartennutzung. Hierfür wird ein Ansatz von 15 % des Bodenrichtwerts für angemessen gehalten.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit integriert Doppel- garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) Nutzungsgruppe: Ein-/Zweifamilienwohnhäuser Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser Gebäudemix: EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut und KG, EG, DG nicht ausgebaut) Gebäudestandard: 2,8	=	621,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	481,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	308.701,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	588.384,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	588.384,11 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	147.096,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		147.096,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.096,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	267.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	426.396,03 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	469.035,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	6.400,00 €
Sachwert	=	475.435,63 €
	rd.	475.000,00 €

5.5.2 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** (nach Anlage 4 Nr. III ImmoWertV: Grundlagen)
- 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 Nr. III ImmoWertV)
- **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** (nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- Normgebäude, **nicht erfasste werthaltige Bauteile - pauschal nach Erfahrungssätzen**
- **Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** (nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1 (**80 Jahre**))
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) abgeleitet aus der Anlage 2 Nr. I ImmoWertV– modifizierte Restnutzungsdauer)
- **Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV** (linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer)
- **bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen – nach § 37 ImmoWertV** [pauschaler Ansatz (Zeitwert), bei aufwendiger Gestaltung ggf. höhere Ansätze]; EFH/ZFH freistehend: 15.000 – 20.000 €; DHH, REH/RMH, DFH: 12.000 € - 15.000 €
- **Nebengebäude:** pauschaler Ansatz (Zeitwert)
- **Bodenwert** – marktübliche Grundstücksgröße (zum Verkaufszeitpunkt veröffentlichter Bodenrichtwert [€/m²], angepasst an die Grundstücksmerkmale des Einzelobjekts)
- **vorläufige Sachwert des Grundstücks:** nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV):

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten (pauschaler Ansatz)	-1.000,00 €
- Zuschlag für private Verkehrsfläche	+7.400,00 €
Summe	6.400,00 €

5.5.3 Vergleichswertberechnung

5.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um Vergleichswertfaktoren i. S. d. § Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie werden aus Kaufpreisen nach § 195 BauGB abgeleitet und bilden durchschnittliche Lagewerte mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt), bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ohne Anrechnung von Garagen und/oder Stellplätzen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bochum hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unterteilt in die Gebäudearten freistehende EFH/ZFH, Doppelhaushälften/Reihenmittel- und Reihenendhäuser, abgeleitet.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks weist der Immobilienrichtwert folgende Merkmale auf:

Gemeinde	Hattingen
Immobilienrichtwertnummer	40605
Immobilienrichtwert	2.350 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Wohnlage	gut
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Gebäudestandard	einfach
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1965
Wohnfläche	125 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch/nicht modernisiert
Keller	vorhanden
Anzahl der Geschosse	2
Grundstücksart	Einfrentengrundstück
Grundstücksgröße	250 m ²
Mietsituation	unvermietet

5.5.5 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohnhausgrundstück auf Basis des angegebenen Immobilienrichtwerts für die betreffende Gebäudeart und Wohnlage ermittelt. Vom Immobilienrichtwert abweichende Grundstücks- und Gebäudemerkmale werden nach den vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflüsse auf die Wertfindung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.350,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	× 1,00
Wohnlage	gut	gut	× 1,00
Gebäudestandard	einfach	mittel	× 1,10
Gebäudeart	EFH - RMH	EFH - DHH	× 1,10
Baujahr	1965	1962	× 0,99
Wohnfläche [m²]	125	179	× 0,83
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	baujahrtypisch	× 1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	× 0,95
Grundstücksgröße [m²]	250	1.167	× 1,12
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.486,04 €/m² rd. 2.486,00 €/m²

5.5.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.486,00 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 179,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 444.994,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV)	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 444.994,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ¹⁸	
- Zuschlag für private Wegefläche	+ 7.400,00 €
- Zuschlag für Doppelgarage	+ 10.000,00 €
- Zuschlag für Kamine (Zeitwert pauschal)	+ 2.500,00 €
- Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	- 1.000,00 €
Vergleichswert	= 463.894,00 € rd. 464.000,00 €

¹⁸ Im Sachwertverfahren im Ansatz der Brutto-Grundfläche und der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd. **464.000 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **475.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **464.000 €** ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** und der zur Verfügung stehenden Daten (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Für die Vergleichswertermittlung standen die erforderlichen Daten in Form von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung. Dem Vergleichswertverfahren wird das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = 1,00 und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[475.000 \text{ €} \times 1,00 + 464.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \mathbf{\underline{470.000 \text{ €}}}$.

5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus und einer integrierten Doppelgarage bebaute Grundstück Am Ruhrländer 2, 45529 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederwenigern	747	1 2	Niederwenigern	6	306 307	1.169 m ² 76 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

470.000 €

in Worten: vierhundertsiebzigtausend 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.

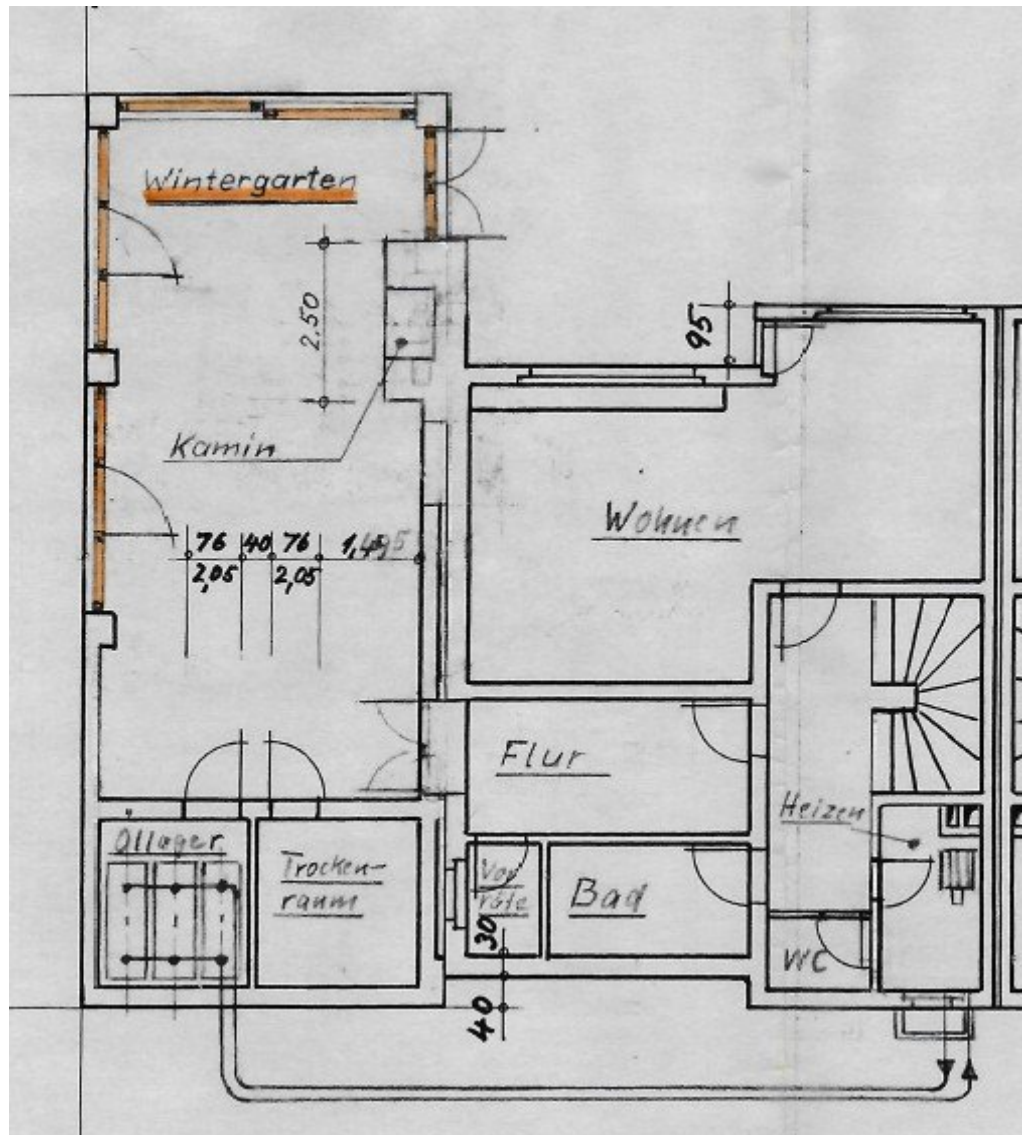
Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht

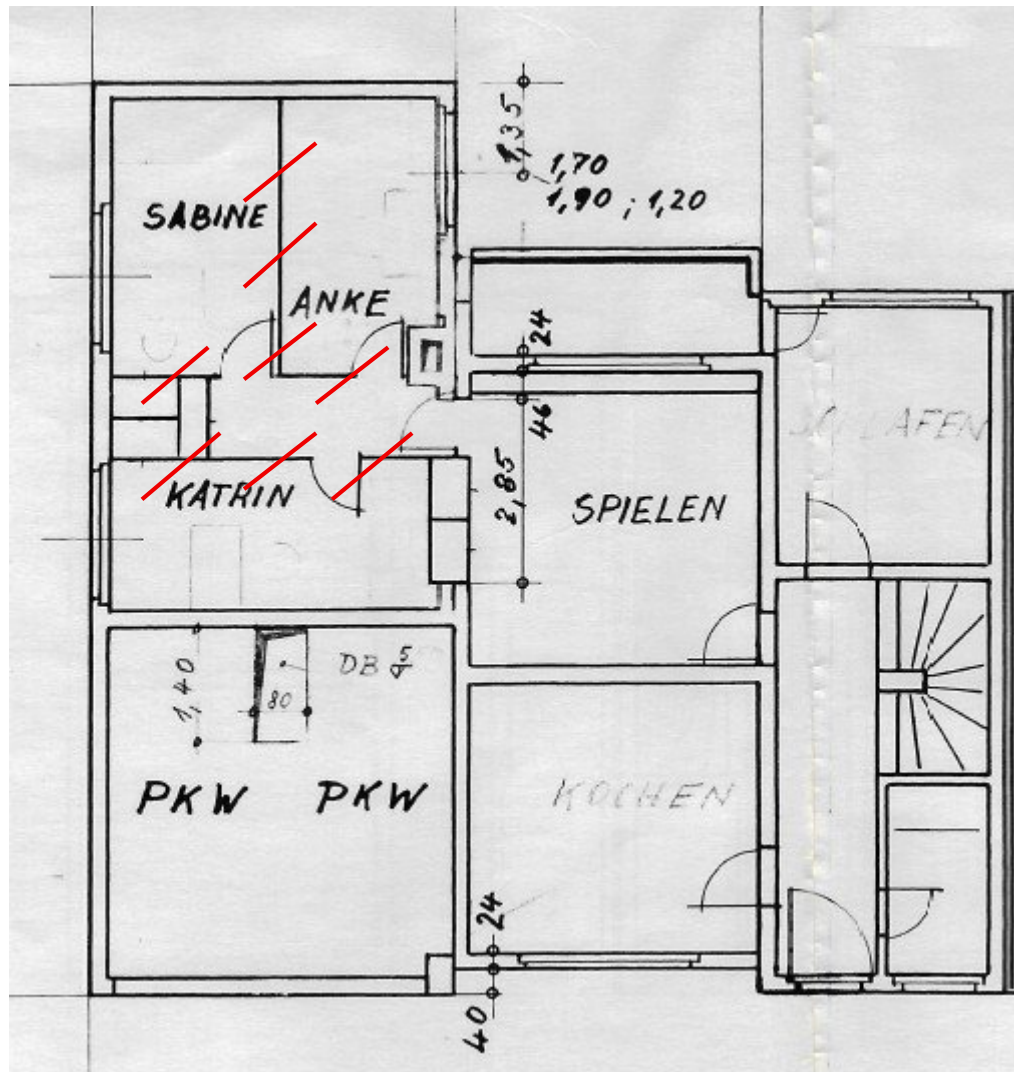


Grundriss Untergeschoss



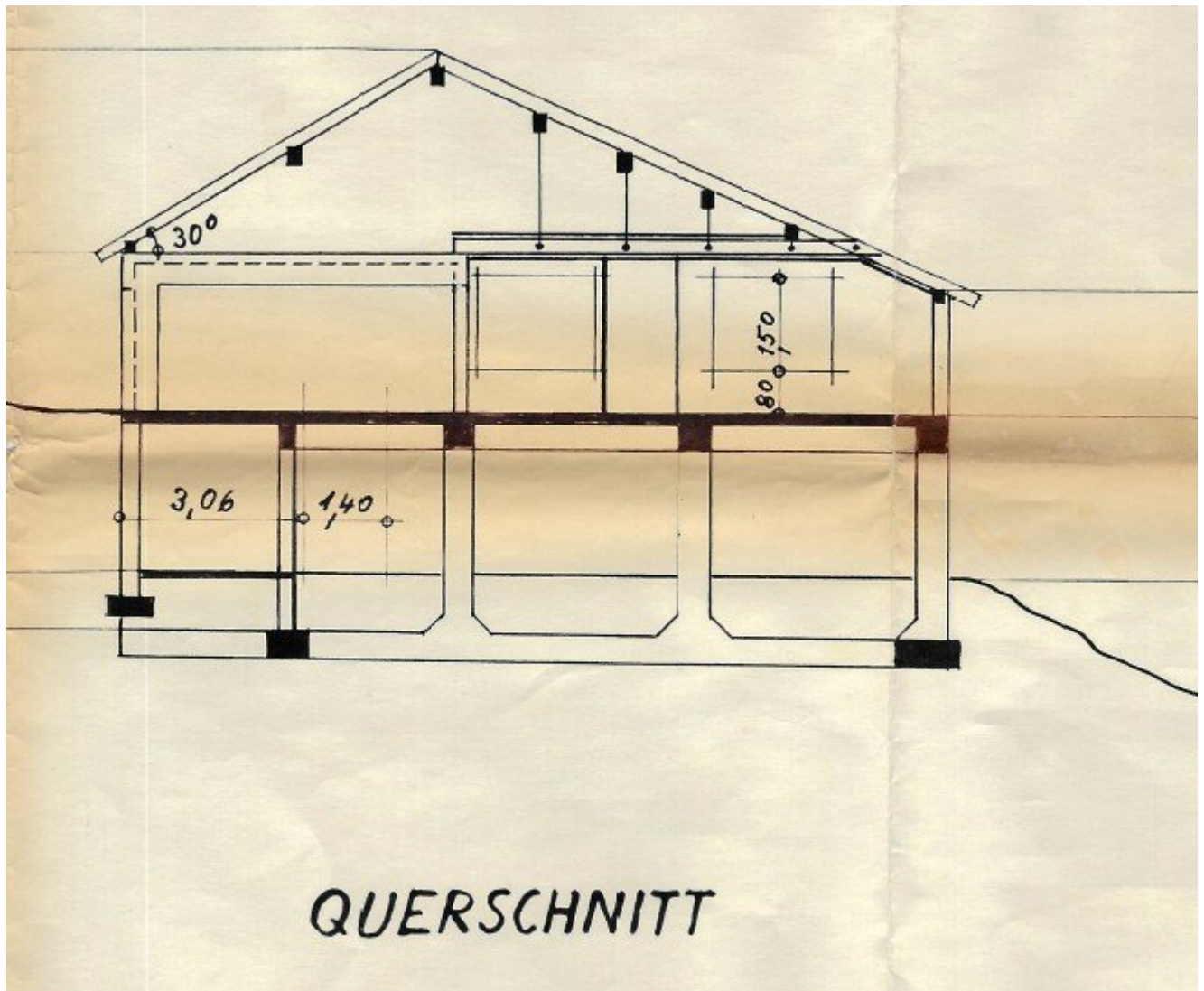
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



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

Schnitt



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.