

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für den
2.839,088/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem **Kellergeschoss** bebauten Grundstück in
58675 Hemer, Lettenberg 9 verbunden mit dem
**Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit
einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem
Dachraum im Spitzboden und einem Stellplatz, Nr. 3 im
Aufteilungsplan** (gemäß den Unterlagen/ jedoch nicht
erbaut)



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Iserlohn
mit dem Aktenzeichen 31 K 26/25

Der **Verkehrswert (Marktwert) des 2.839,088/10.000
Miteigentumsanteils** inkl. Liquidation der baulichen Anlagen
wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt mit
rd.

15.100,00 €

Mara Dünnebacke-Jung

Diplom-Sachverständige (DIA),
Zertifizierte Immobilien-
gutachterin DIAZert (LS),
DIAZert Zertifizierungsstelle
DIA Consulting AG nach DIN
EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißestraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

12. März 2026

Aktenzeichen: 3583

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Kellergeschoss	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken).....	15
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Sondereigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	17
4.5	Ermittlung des Liquidationswerts	20
4.6	Verkehrswert (Marktwert)	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	nicht erbautes Wohnungseigentum, bestehend aus dem 2.839,088/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem Dachraum im Spitzboden und einem Stellplatz, Nr. 3 im Aufteilungsplan
Adresse des Grundstücks	Lettenberg 9, 58675 Hemer
Objektadresse	nicht erbaut
Aktenzeichen des Amtsgerichts	31 K 26/25
Wertermittlungstichtag	21.01.2026
Ortstermin	21.01.2026
Grundbuch	Amtsgericht Iserlohn, Grundbuch von Becke (Wohnungsgrundbuch), Blatt 748, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Becke, Flur 2, Flurstück 646 (378 m ²); Gemarkung Becke, Flur 2, Flurstück 719 (60 m ²)
Grundstücksfläche	438 m ²
Art der Gebäude	Kellergeschoss
Baujahr des Gebäudes	1998/ 1999
Bodenwert gesamt	rd. 69.200 €
Bodenwert anteilig	rd. 19.600 €
Liquidationswert gesamt	rd. 53.200 €
Liquidationswert anteilig	rd. 15.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Verkehrswert (Marktwert) gesamt	rd. 53.200 €
Verkehrswert (Marktwert) anteilig	rd. 15.100 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: nicht erbautes Wohnungseigentum, bestehend aus dem 2.839,088/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem Dachraum im Spitzboden und einem Stellplatz, Nr. 3 im Aufteilungsplan

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt wurde nicht vollständig errichtet. Siehe hierzu Punkt 1.3.

Objektadresse: Lettenberg 9
58675 Hemer

Eigentümergemeinschaft: Lettenberg 9, 58675 Hemer;
3 Wohnungseigentume

Grundbuchangaben: Grundbuch von Becke (Wohnungsgrundbuch),
Blatt 748, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Becke, Flur 2, Flurstücke 646 (378 m²)
und 719 (60 m²); gesamt 438 m²

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß dem Beschluss (Aktenzeichen 31 K 26/25) des Amtsgerichts Iserlohn vom 02.12.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn

Wertermittlungsstichtag: 21.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 21.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundstücks hat am 21.01.2026 stattgefunden. Den Beteiligten wurde durch Schreiben vom 22.01.2026 ein weiterer Ortstermin angeboten.
Umfang der Besichtigung:	Das Grundstück konnte besichtigt werden. Das erbaute Kellergeschoss war nicht zugänglich und überwiegend zugewachsen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Mara Dünnebacke-Jung und der Mitarbeiter Herr Jung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.09.2025 • Beschluss vom 02.12.2025 • Baulastenblatt Nr. 133 mit Lageplan vom 08.10.1996 und 11.10.1996 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2026 • Stadtplan im Maßstab 1: 20.000, Stand 2026 • Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026 • Teilungserklärung Nr. 494 der Urkundenrolle für 1998 vom 11.12.1998 • Urkunde Bestellung von Grunddienstbarkeiten Nr. 129 der Urkundenrolle für 1998 vom 27.03.1998 • Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses vom 24.11.1998 • Schreiben Freistellungsverfahren der Stadt Hemer vom 26.11.1998 • Stellungnahme zum Freistellungsverfahren vom 11.09.1998 • Wohnflächenberechnung vom 16.11.1998 • Nutzflächenberechnung vom 16.11.1998 • Grundrisse und Schnitt vom 25.08.1998 • Fotos Kellergeschoss vom 12.09.2002 • Antrag auf Abgeschlossenheitserklrung vom 24.09.1998 • Lageplan vom 26.05.1998 • Grundstcksmarktberichte 2025 und 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2025 und 2026, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/by-2-0) • Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 und 01.01.2026,

BORIS-NRW, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de/by-2-0)

- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz vom 16.02.2026, Stadt Hemer
- Auskunft über Kanalanschlussbeiträge vom 19.02.2026, Stadt Hemer
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 10.02.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 20.01.2026, Stadt Hemer
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 19.02.2026, Stadt Hemer
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 20.01.2026, Stadt Hemer
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten 21.01.2026, Märkischer Kreis
- Auskunft zum Denkmalschutz gemäß der Liste der Denkmäler in Hemer vom 23.02.2026, Stadt Hemer
- Auskunft über Kampfmittel vom 26.01.2026, Stadt Hemer
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
Fotodokumentation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem nicht erbauten Dreifamilienwohnhaus. Von dem Dreifamilienwohnhaus wurde im Jahr 1998/ 1999 (gemäß Bauakte) lediglich das Kellergeschoss errichtet, welches überwiegend zugewachsen ist und sich in einem maroden Zustand befindet. Um das Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine zeitnahe Freilegung erforderlich. Der Bodenwert ist um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. In diesem Zusammenhang spricht man von einem Liquidationsverfahren (siehe auch Punkt 4.2).

Die Planungs- und Genehmigungskosten des Dreifamilienwohnhauses finden bei dem Liquidationsverfahren keine Berücksichtigung. Aufgrund der vergangenen Zeitspanne fallen für den Erwerber erneute Kosten hierfür an.

Die Sondernutzungsrechte finden aufgrund der Nichtbebauung keine Berücksichtigung.

In Abt. II des Grundbuchs besteht eine Grunddienstbarkeit (Entwsserungskanalrecht). Vgl. hierzu Punkt 2.4.

Für das Grundstück ist eine Baulast eingetragen. Diese ist unter dem Punkt 2.5.1 aufgeführt. Es handelt sich hierbei um eine Abstandsflchenbaulast.

Verfahrensbedingt ist im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Die Wertbeeinflussungen durch die Belastungen werden ermittelt, aber nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Zusätzlich zum Miteigentumsanteil wird der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hemer (ca. 35.000 Einwohner); Stadtteil Becke
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Iserlohn (ca. 7 km entfernt), Menden (ca. 6 km entfernt), Hagen (ca. 25 km), Arnsberg (ca. 30 km), Lüdenscheid (ca. 38 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 95 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 7 (ca. 400 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 Richtung Hagen (ca. 5 km entfernt), A 45 (ca. 20 km entfernt), A 46 Richtung Werl - Bestwig (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Iserlohn (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	randnahe Lage im Nordosten von Hemer im Ortsteil Becke, Entfernung zum Zentrum von Hemer ca. 3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1 km Entfernung; Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen in Hemer; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; mittlere - gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise, teils 3-

geschossige Bauweise;
berwiegend Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigen-
tume, teils Einfamilienhäuser

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 18 m

mittlere Tiefe:
ca. 24 m

Grundstücksgröße (Flurstücke 646 und 719):
insgesamt 438 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: ausgebaute öffentliche Straße, gepflasterte Fahr-
bahn;
Gehwege nicht vorhanden;
teils Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun- Inwieweit die Versorgungsleitungen für elektrischen
gen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser und Telefonanschluss verlegt wurden
ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer existiert noch
kein Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche keine Grenzbebauung des Kellergeschosses;
Gemeinsamkeiten: teils Einfriedung mit Mauern, Schallschutzwänden
und Bauzaunelementen

Baugrund, Grundwasser (soweit gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
augenscheinlich ersichtlich): keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Das Bewertungsobjekt liegt gemäß der Auskunft der
Stadt Hemer aufgrund der Hanglage nicht in einem
hochwassergefährdeten Gebiet.

bergbauliche Verhältnisse:

Das Bewertungsobjekt liegt „*ber dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Gallmey“ ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

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

Bei Bergschadensersatzansprchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage und da die Stadtwerke Iserlohn GmbH der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt hat, dass ihr keine Unterlagen zum Bergbau vorliegen und sie daher nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung zu geben, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Hinweis:

Eine Wertbeeinflussung durch die bergbaulichen Verhältnisse ist nicht ersichtlich.

Altlasten:

Gemäß der Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Kampfmittel:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer liegen in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Becke, Blatt 748 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, Flurstück 646:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Becke Flur 2 Flurstück 645 eingetragen im Grundbuch von Becke Blatt 0606, bestehend in einem Entwässerungskanalrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.03.1998 eingetragen am 02.06.1998; ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Becke Blatt 0732 hierher übertragen am 10.03.1999.

Hinweis:

Der Entwässerungskanal verläuft durch den hinteren Teil des Grundstücks. Siehe Lageplan Anlage 4. Je nach Nutzung der Gartenfläche kann es zu Einschränkungen kommen. Die Sachverständige erachtet gemäß einschlägiger Literatur einen Abschlag von 10% des unbelasteten Bodenwerts für angemessen (siehe Punkt 4.4 Bodenwertermittlung).

Die Grunddienstbarkeit entspricht somit einer **Wertminderung** von:

Grundstück: 69.200,00 € x 0,1 = **6.920,00 €**

Miteigentumsanteil: 19.600,00 x 0,1 = **1.960,00 €**

Diese Werte werden ausgewiesen, aber nicht beim Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

lfd. Nr. 7, Flurstücke 646 und 719:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K26/25). Eingetragen am 29.09.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer haben keine Flurbereinigungsverfahren stattgefunden.

Weitere Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Bodenordnungsverfahren nicht bestehen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer bestehen für das Grundstück keine Wohnungsbindungen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und Mietbindungen sind nicht bekannt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragung im Baulastenverzeichnis
(vgl. Anlagen 5):

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis Baulastenblatt Nr. 133 enthält folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1:

Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist im Bereich des Bauvorhabens eine Fläche von 6,27 m Breite und einer Tiefe von 1,29 m auf 0,00 m auslaufend von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf das eigene Grundstück nicht anrechnen zu lassen zur Sicherstellung der Vorschrift des § 6 BauO NW.

Hinweis:

Die Abstandsflchenbaulast betrifft einen geringen Teil des Grundstücks (siehe Lageplan Anlage 5). Jedoch kann es bei einer erneuten Bebauung zu einer Einschränkung kommen, da das Grundstück in der Breite nicht voll ausgenutzt werden kann. Gemäß einschlägiger Literatur erachtet die Sachverständige einen Abschlag von 3% des unbelasteten Bodenwerts für angemessen (siehe Punkt 4.4 Bodenwertermittlung).

Die Baulast entspricht somit einer **Wertminderung** von:

Grundstück: 69.200,00 € x 0,03 = **2.076,00 €**

Miteigentumsanteil: 19.600,00 x 0,03 = **588,00 €**

Diese Werte werden ausgewiesen, aber nicht beim Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß der Denkmalliste der Stadt Hemer nicht. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt an der B7.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

Der B-Plan Nr. 61 „Unter dem Asenberg“ trifft folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= Anzahl der Vollgeschosse
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0.8	= Geschossflächenzahl (GFZ)
o	= offene Bauweise
SD	= Satteldach

sonstige Satzungen:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer liegen keine Satzungsfestsetzungen vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Baupläne und Berechnungen zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung liegen vor. Ob das Kellergeschoss tatsächlich danach errichtet wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß der Auskunft der Stadt Hemer grenzt das Grundstück an die öffentliche Erschließungsanlage Lettenberg. Diese Erschließungsanlage wurde durch Erschlieungsvertr ge hergestellt oder es wurden die Erschließungskosten durch Verträge abgelöst. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen daher nicht mehr an.

Es bestehen keine offenen Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW. Ein erneuter Straßenausbau ist weder geplant noch angekündigt. Sollte es hierzu kommen, greift für solche Maßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen werden, das Beitragserhebungsverbot.

Gemäß der Auskunft existieren auf dem Grundstück keine (Schmutzwasser-) Kan le. Die Kanalanschlussbeiträge sind jedoch abgegolten. Bei einer Bebauung sind die neu errichteten Kan le auf Dichtigkeit zu prüfen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlage 6;

Das Grundstück ist mit dem Kellergeschoss des geplanten Dreifamilienwohnhauses bebaut. Das Grundstück ist verwildert und das Kellergeschoss wenig sichtbar. Zur Straße ist das Grundstück mit Bauzaunelementen abgetrennt. Stellplätze sind dementsprechend noch nicht erstellt worden. Sondernutzungsrechte sind für das Wohnungseigentum im Grundbuch für den Dachraum im Spitzboden und einen Stellplatz eingetragen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung und die Unterlagen aus der Bauakte. Die Gebäudebeschreibung ist aufgrund der Gegebenheit kurzgefasst.

Das Kellergeschoss und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Kellergeschoss

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Kellergeschoss
Baujahr:	1998/ 1999 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Mauerwerk; das Kellergeschoss ist überwiegend zu-gewachsen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Kelleraußenwände:	Mauerwerk

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind nicht im Einzel-nen bekannt, überwiegend verwilderter Zustand, Sträucher, Bäume, teils Rasen, teils La-gerung von Schnittgrün auf dem Grundstück; Einfriedung teils mit Mauer, Schallschutzwän-den und Bauzaunelementen

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 2.839,088/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstück in 58675 Hemer, Lettenberg 9, Nr. 3 im Aufteilungsplan (gemäß den Unterlagen/ jedoch nicht erbaut) zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Becke	748	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Becke	2	646	378 m ²
Becke	2	719	60 m ²

Fläche insgesamt:

438 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts sind nicht mehr nutzbar und die Mängel irreparabel. Die wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlagen kann auch nicht durch geeignete wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen herbeigeführt werden. Es muss die alsbaldige Freilegung in Betracht gezogen werden.

Als liquidationsbetroffene baulichen Anlagen (Liquidationsobjekte) werden in § 8 Absatz 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV solche definiert, die „nicht mehr wirtschaftlich nutzbar“ und zur „alsbaldigen Freilegung“ anstehen.

Der Liquidationswert bestimmt sich in einem solchen Fall nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Sondereigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Sondereigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht der anteiligen Wertigkeit des Sondereigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,00 €/m²** zum **Stichtag 21.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstücksfläche	=	600 m ²
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstcksbreite	=	20 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	438 m ²
Grundstückstiefe	=	24 m
Grundstcksbreite	=	18 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	438	× 1,020	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	30	24	× 1,000	E3
Breite (m)	20	18	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 158,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 158,10 €/m²	
Fläche		× 438 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 69.247,80 € <u>rd. 69.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **69.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße angegeben. Die Sachverständige erachtet eine Anpassung mit 2% für angemessen. Dies ergibt sich daraus, dass bei kleineren Grundstücken der Preis pro m² steigt, da die Anzahl der Interessenten aufgrund der geringen Grundstücksgröße größer ist.

E3

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Tiefe angegeben. Die Sachverständige erachtet eine Anpassung für nicht erforderlich, da die Anpassung bereits bei der Grundstücksgröße erfolgt.

E4

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Breite angegeben. Die Sachverständige erachtet eine Anpassung für nicht erforderlich, da die Anpassung bereits bei der Grundstücksgröße erfolgt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 2.839,088/10.000) des zu bewertenden Sondereigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	69.200,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	69.200,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 2.839,088/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.646,49 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.646,49 € <u>rd. 19.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 **19.600,00 €**.

4.5 Ermittlung des Liquidationswerts

Ermittlung des Liquidationswerts des Grundstücks

Bodenwert	69.200,00 €
Freilegungskosten*	– 16.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	= 53.200,00 €
Liquidationswert	53.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster Liquidationswert	= 53.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Liquidationswert	53.200,00 €

*Freilegungskosten	Wertbeeinflussung
Abbruchkosten inkl. Nebenkosten	-16.000,00 €

Ermittlung der Freilegungskosten:

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wurde aus den Bauplänen wie folgt ermittelt:

Kellergeschoss: 9,49 m x 13,49 m x 2,45 m = 313,65 m³

Die Freilegungskosten sind insbesondere die Abbruchkosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten:

- Kosten der Genehmigung
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen
- Abtransport von Bauschutt
- Bodenarbeiten und Entfernung von Bewuchs
- evtl. Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln
- evtl. Folgekosten auf Nachbargrundstücken
- falls erforderlich: Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung

Für die Abbruchkosten wurden die Kosten gemäß der einschlägigen Literatur ermittelt und mit dem Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet.

Abbruchkosten gemäß einschlägiger Literatur: 27,00 €/m³

Mit dem Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet ergibt einen Betrag von: 27,00 €/m³ x 190,6/ 100 = 51,46 €/m³

51,46 €/m³ x 313,65 m³ = 16.140,43 €, rd. 16.000,00 €

Dies ist der Ausgangswert für die üblichen Freilegungskosten.

Von weiterer Bedeutung ist die Entsorgung von Sondermüll, die erhebliche Kosten verursachen kann und hier nicht kalkuliert werden kann.

Ermittlung des anteiligen Liquidationswerts des Sondereigentums

anteilige Bodenwert	19.600,00 €
anteilige Freilegungskosten*	– 4.542,54 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= 15.057,46 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	
Liquidationswert	15.057,46 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster Liquidationswert	= 15.057,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Liquidationswert	15.057,46 €
	rd. 15.100,00 €

*anteilige Freilegungskosten

anteilige Wertbeein- flussung $2.839,088/10.000 \times$ 16.000 €

Abbruchkosten inkl. Nebenkosten

-4.542,54 €

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den **2.839,088/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstück inkl. Liquidation der baulichen Anlagen in 58675 Hemer, Lettenberg 9 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 im Aufteilungsplan (gemäß den Unterlagen/ jedoch nicht erbaut)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Becke	748	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Becke	2	646 und 719

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 mit rd.

15.100,00 €

in Worten: fnfzehntausendeinhundert Euro

geschtzt.

Wert der Grunddienstbarkeit: 1.960,00 €

Wert der Baulast: 588,00 €

Zusätzlich wird der Verkehrswert des Grundstücks ausgewiesen:

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstück inkl. Liquidation der baulichen Anlagen in 58675 Hemer, Lettenberg 9

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Becke	748	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Becke	2	646 und 719

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 mit rd.

53.200,00 €

in Worten: dreiundfnfzigtausendzweihundert Euro

geschtzt.

Wert der Grunddienstbarkeit: 6.920,00 €

Wert der Baulast: 2.076,00 €

Die **Verkehrswerte (Marktwerte)** der einzelnen Flurstücke wurden zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 646	Kellergeschoss	rd. 43.700,00 €
Flurstück 719	unbebaut	rd. 9.500,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 12. März 2026



M. D. Jung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt 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 Fllen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge-
setz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblatt-
sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll-Hausmann-Rolf, 5. Auflage,
2015
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

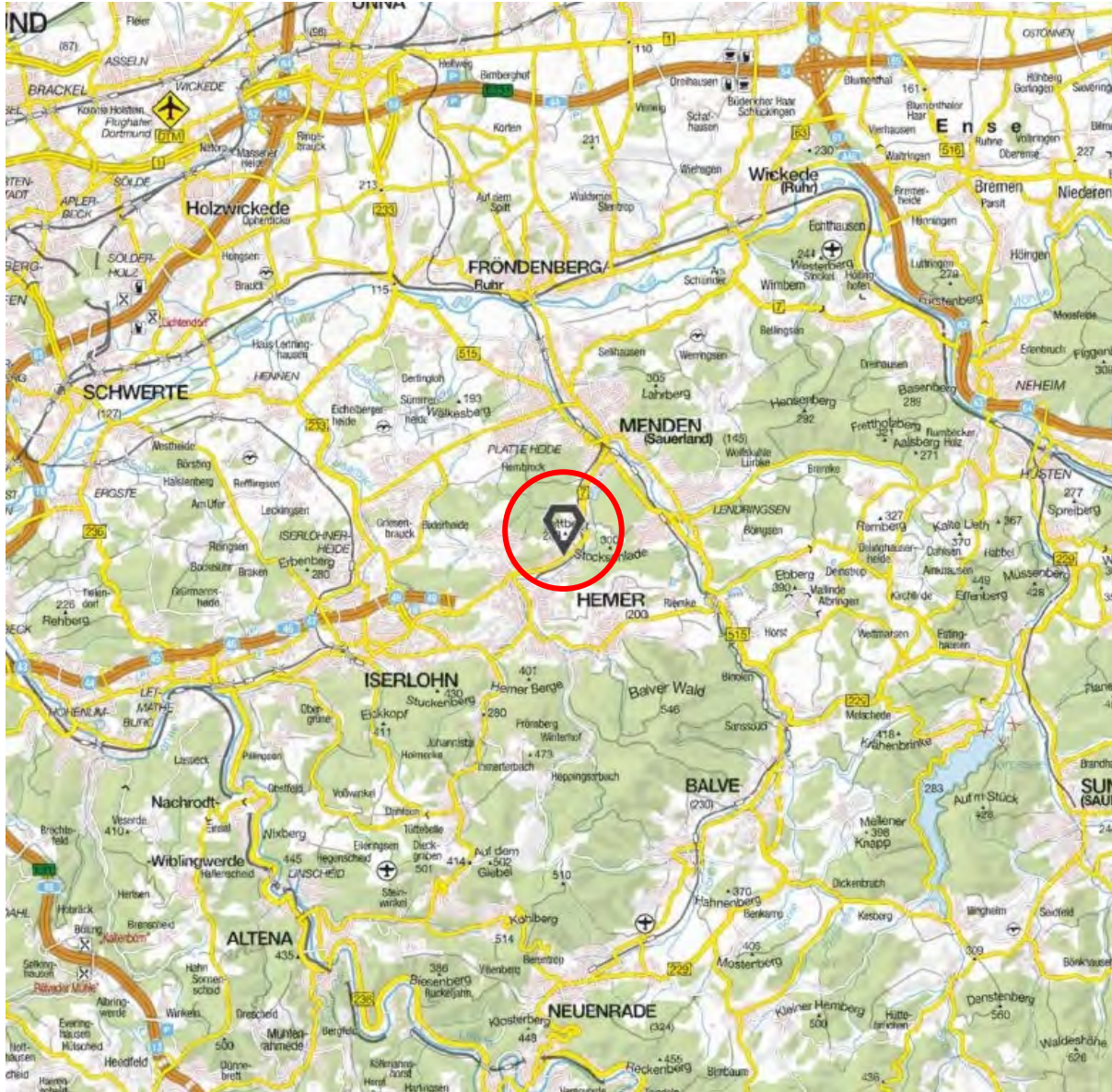
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lageplan zur Grunddienstbarkeit
- Anlage 5: Lageplan zur Baulast
- Anlage 6: Grundriss
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

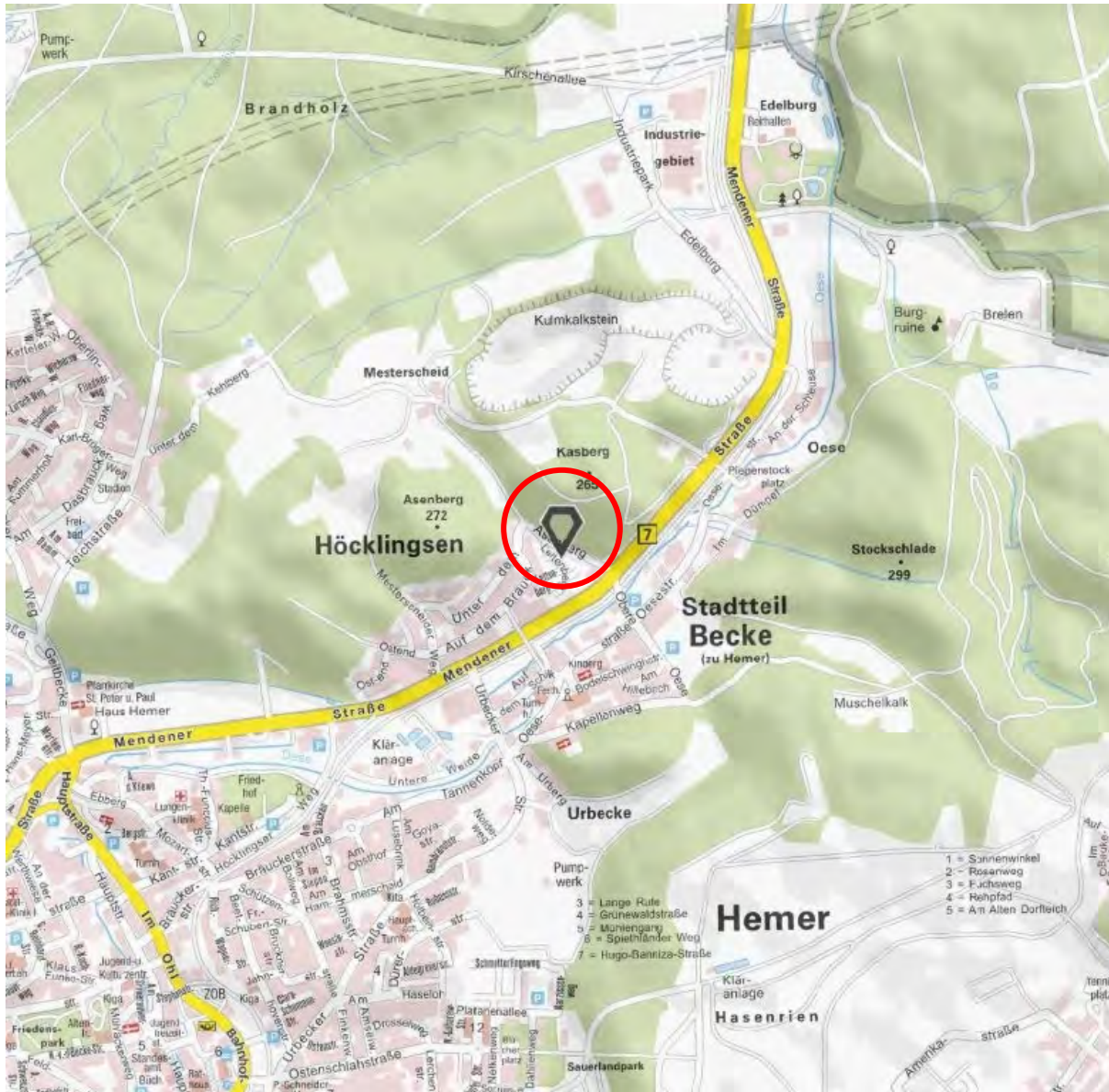
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2026

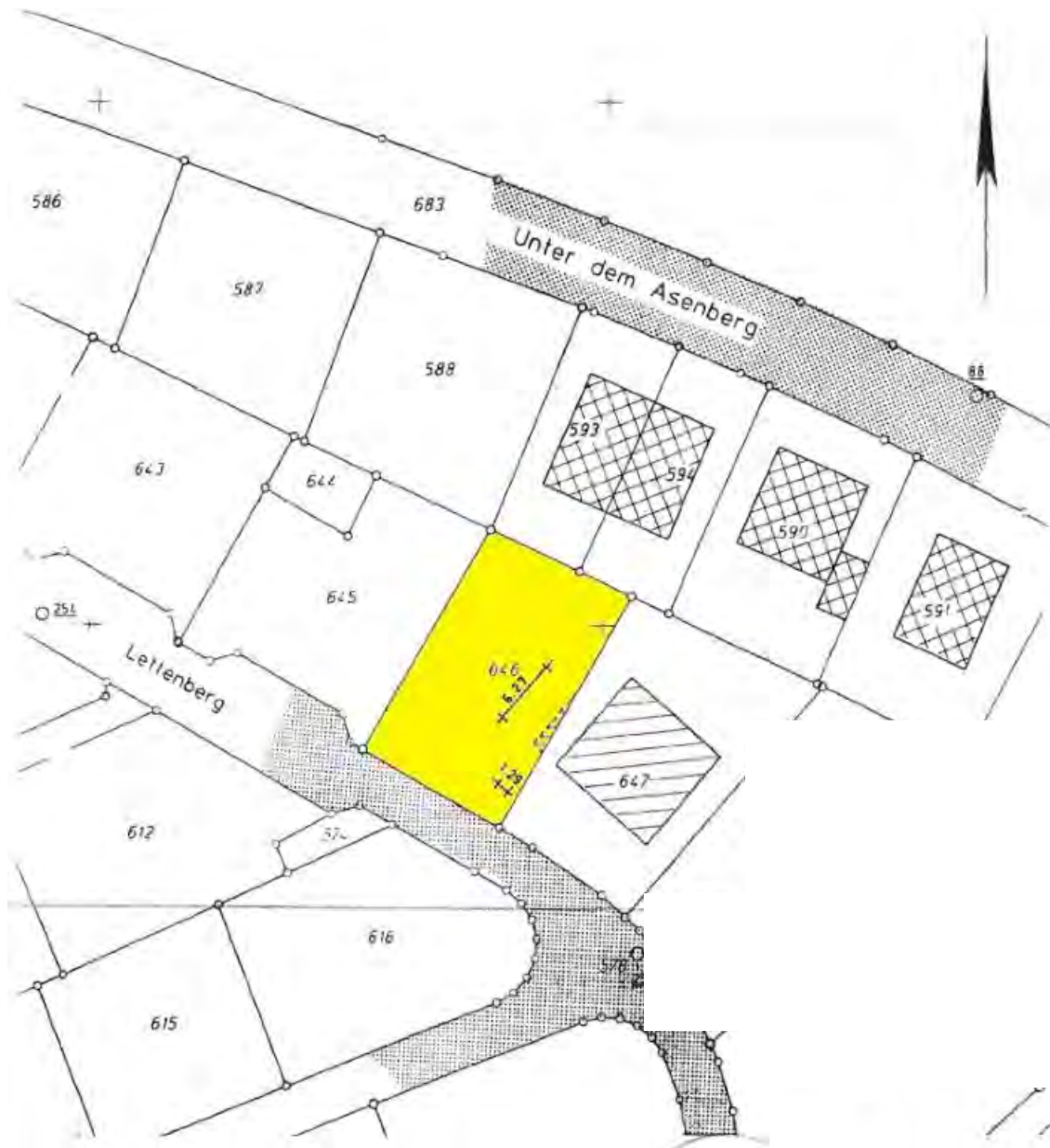
Anlage 4

Lageplan zur Grunddienstbarkeit
mit Kennzeichnung des Flurstücks 646

Quelle: Auskunft Stadt Hemer

Anlage 5

Lageplan zur Baulast mit Kennzeichnung des Flurstücks 646

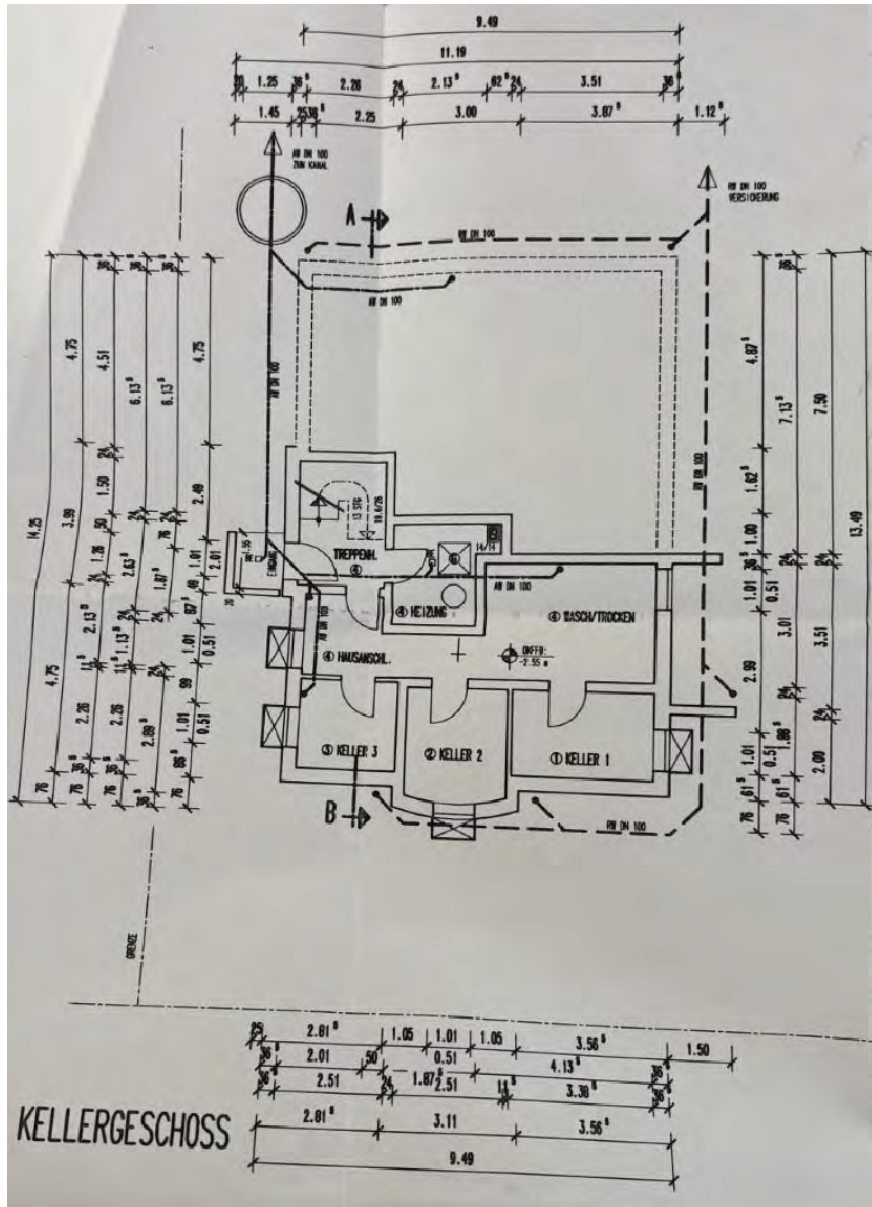


Quelle: Auskunft Stadt Hemer

Anlage 6

Grundriss

Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte Stadt Hemer

Anlage 7

Fotos

Straßenseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht – Kellergeschoss mit Bewuchs

Kellergeschosswände



Ansicht von Norden – Kellergeschoss

Ansicht von Norden – Kellergeschoss



Marodes Mauerwerk (Beispiel)