

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (F) DIN EN ISO/IEC 17024

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg
-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141
59001 Hamm

Datum: 25.10.2025
Az. des Gerichts: 22 K 20/25
Gutachten-Nr.: KI202508143

GUTACHTEN (Internetversion unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagen und einem Nebengebäude
bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Dortmunder Straße 69**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.09.2025 (unter Berücksichtigung nicht vollständiger Innenbesichtigung)
ermittelt mit rd.

390.000 €.

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.
Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.
Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtblatt	5
2	Haftung/Weitergabe an Dritte	7
3	Makroökonomischer Überblick	8
4	Allgemeine Angaben	9
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	9
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	11
5	Grund- und Bodenbeschreibung	12
5.1	Lage.....	12
5.1.1	Großräumige Lage	12
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Prognose	12
5.1.3	Inflation, Kaufkraft.....	13
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt	13
5.1.5	Kleinräumige Lage.....	13
5.2	Gestalt und Form.....	14
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
5.4	Kampfmittelverdacht.....	16
5.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	16
5.6	Schutzgebiete	17
5.7	Privatrechtliche Situation	17
5.8	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
5.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
5.8.2	Bauplanungsrecht.....	18
5.8.3	Bauordnungsrecht	18
5.9	Wohnungsbindung.....	18
5.10	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
5.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
5.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
5.13	Nicht genehmigte Nutzung	20
6	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
6.2	Zweifamilienwohnhaus	22
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	23
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	24
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	24
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	24

6.3	Garage.....	25
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	25
6.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
6.4	Nebengebäude	25
6.5	Außenanlagen	25
7	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
7.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	26
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	27
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	27
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27
7.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	28
7.3	Bodenwertermittlung, für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“.....	29
7.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
7.4	Sachwertermittlung.....	30
7.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
7.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
7.4.3	Sachwertberechnung.....	34
7.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	35
7.5	Ertragswertermittlung	42
7.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
7.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	43
7.5.3	Ertragswertberechnung	45
7.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	46
7.6	Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisses.....	49
7.7	Verkehrswert	50
7.7.1	Einzel-Verkehrswerte	51
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	52
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	52
9	Verzeichnis der Anlagen.....	53

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem unterkellerten Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1927. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Fertiggaragen aus dem Baujahr 1981 sowie ein Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude; Baujahr 1927). Die Fläche im Dachgeschoss wurde als Wohnfläche zugehörig zur Erdgeschosswohnung genehmigt. Gemäß Baugenehmigungsunterlagen stehen zwei Wohnungen zur Verfügung (Wohnung 1: Erdgeschoss inkl. Fläche im Dachgeschoss, Wohnung 2: 1. Obergeschoss). Abweichend zur genehmigten Nutzung ist das Dachgeschoss als separate Wohnung vermietet.

Baujahr:

Wohngebäude ca. 1927; Nebengebäude ca. 1927
Garagen ca. 1981

Gemarkung:

Hamm

Flur:

41

Flurstück(e):

23
1334

Grundstücksgröße:

1.037 m²

davon
65 m² (Flurstück 23)
972 m² (Flurstück 1334)

Wohnfläche:

ca. 243 m²

Nutzung:

teilweise eigengenutzt (EG und 1. OG);
Fläche im DG vermietet

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtrecht)
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Hamm (Anlage eines unterirdischen Kanals u. eines Kanalschachtes)
- Wohnungsrecht (gemäß Angaben des Gerichts ist der Berechtigte verstorben und das Recht somit erloschen)
- Zwangsversteigerungsvermerk

(Auftragsgemäß bleibt der Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) für die Erschließungsanlage Dortmunder Straße abgegolten. Informationen zur Erschließungsanlage (vgl. „5.10 beitragsrechtlicher Zustand“); Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG für die Erschließungsanlage Dortmunder Straße abgegolten. Für die Erschließungsanlage Kösliner Weg können noch Straßenausbaubeiträge anfallen.

Wohnungsbindung:

keine Wohnungsbindung

Wertermittlungstichtag:

15.09.2025

Datum der Gutachtenerstattung:	25.10.2025
Verkehrswert: (inkl. 2,5% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung der Fläche im Dachgeschoss)	390.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	136.400 €
Einzel-Verkehrswerte:	Gemarkung Hamm, Flur 41, Flurstück 23: 24.446 € Gemarkung Hamm, Flur 41, Flurstück 1334: 365.554 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3 Makroökonomischer Überblick

Leitzins

Der deutsche Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage sowie durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Als Reaktion auf die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 0 % auf 0,50 %. In der Folge kam es zu weiteren Zinsschritten, sodass der Zinssatz im September 2023 seinen vorläufigen Höchststand bei 4,50 % erreichte. Die erste Zinssenkung erfolgte im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte; weitere Senkungen erfolgten bis einschließlich Juni 2025 an. Zum Wertermittlungstichtag beträgt der Leitzins 2,15 %.

(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 16.09.2025).

Entwicklung der Baufinanzierungskonditionen

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB hatten unmittelbare Auswirkungen auf die Baufinanzierungszinsen. Infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskonditionen. Erst mit Beginn der Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entspannte sich die Situation spürbar.

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 bewegten sich die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem erheblichen Anstieg, sodass die 4 %-Marke Ende 2023 überschritten wurde. Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine allmähliche Abwärtsbewegung. Zu Beginn des Jahres 2025 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen; das Zinsniveau gilt jedoch als vergleichsweise stabil. Zum Wertermittlungstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,64 %. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 16.09.2025).

Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2024 stabilisierte sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland erstmals wieder erkennbar, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 deutliche Rückgänge bei den Kaufpreisen zu verzeichnen waren. Vor allem in städtisch geprägten Lagen entwickelten sich die Preise wieder leicht positiv.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %. (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_347_61262.html, abgerufen am 16.09.2025). Diese Entwicklung deutet auf eine schrittweise Erholung hin.

Die geldpolitische Kehrtwende der EZB wirkte sich dämpfend auf die Finanzierungskosten aus und stellte damit einen wesentlichen Faktor für die Marktbelebung dar. Parallel dazu führten anhaltend hohe Mietniveaus sowie eine geringe Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in städtischen Räumen. In ländlich geprägten Regionen zeigte sich diese Entwicklung in abgeschwächter Form.

Trotz einer verbesserten Finanzierungssituation bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Politische und konjunkturelle Rahmenbedingungen wirken weiterhin unsicherheitsfördernd und beeinflussen das Verhalten potenzieller Käufer.

Fazit zur Marktsituation

Das Jahr 2024 stellt aus heutiger Sicht einen Wendepunkt für den deutschen Wohnimmobilienmarkt dar. Die zuvor anhaltende Preiskorrektur scheint überwunden, die Marktdaten aus 2025 deuten auf eine Phase der Stabilisierung hin. Regional bestehen jedoch weiterhin deutliche Unterschiede, wobei Lage, Objektart und Käuferverhalten maßgeblich Einfluss auf die Preisentwicklung nehmen.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie zwei Garagen und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Dortmunder Straße 69 59067 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 2961, lfd. Nr. 10; Grundbuch von Hamm, Blatt 2961, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 41, Flurstück 23, Fläche 65 m ² ; Gemarkung Hamm, Flur 41, Flurstück 1334, Fläche 972 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	15.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	15.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 15.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsob- jekts statt. Folgende Flächen konnten NICHT von innen besichtigt werden: - das vermietete Dachgeschoss - die Garage im südlichen Grundstücksbereich zum Kösliner Weg - der Kellerraum (im Grundriss mit Nr. 4 bezeichnet)
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (Eigentümerin lfd. Nr. 6.1 Abt. I) xxx (Eigentümer lfd. Nr. 6.2 Abt. I) xxx (Kinder der o.g. Eigentümer) Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Eigentümerin lfd. Nr. 6.1 Abt. I) zu 1/2 Anteil xxx (Eigentümer lfd. Nr. 6.2 Abt. I) zu 1/4 Anteil xxx (Eigentümerin lfd. Nr. 6.3.1 Abt. I) xxx (Eigentümer lfd. Nr. 6.3.2 Abt. I) zu 6.3.1-6.3.2: zu 1/4 Anteil in Erbengemeinschaft
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 20/25) vom 06.08.2025• Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 2961, vom 07.08.2025

Durch den betreibenden Gläubiger wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen und keine Informationen zur Verfügung gestellt

Durch die Eigentümerin Abt. I lfd. Nr. 6.1 wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte** aus **BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück des Liegenschaftskatasters** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes des Katasteramtes der Stadt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm
- **Kampfmittelbescheinigung** der Feuerwehr Hamm, Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz, Abteilung 37.5 Zivilschutz und Kampfmittel

- Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Bewilligung vom 3. Dezember 1966 zur eingetragenen Grunddienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 3
- Bewilligung vom 27. Februar 1980 und vom 5. März 1980 zur eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 4
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 06.08.2025 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) falls Baukostenzuschüsse zur Bebauung des Grundbesitzes geleitetet worden sind, wird um Mitteilung der Geber gebeten
- b) falls Grundstückszubehör vorhanden ist, wird um gesonderte Bewertung gebeten

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen liegen nicht vor bzw. wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist eine Hypothek für die Wohnbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen eingetragen (Abt. II lfd. Nr. 6). Hier wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um ein zinsvergünstigtes Darlehen handelt, ohne besondere Zuschüsse.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 15.08.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben blieben ohne Reaktion. Zum Termin sind die Eigentümerin Abt. I lfd. Nr. 6.1 sowie der Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 6.2 erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragungsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragungsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm (ca. 179.968 Einwohner, Stand 31.12.2024)

Hamm ist mit 179.968 Einwohnern (Stand 31.12.2024) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %. Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund (ca. 36,7 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 102 km entfernt)

Bundesstraßen:
B63 (ca. 4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A1 (ca. 6,5 km entfernt)
A2 (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:
Hamm (ca. 4,3 km entfernt)

Flughafen:
Dortmund (ca. 24,8 km entfernt)

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Prognose

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, (Quellen: it.nrw.de / statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 16.09.2025)
Arbeitslosenquote:

Einwohner (Stand 31.12.2023)
Hamm: ca. 179.380 NRW: ca. 18.017.520

Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2030(%)
Hamm: - 1,0 NRW: - 0,2

Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%)
Hamm: - 3,9 NRW: - 1,7

Arbeitslosenquote (August 2025)
Hamm: 9,0 % NRW: 8,0 %

5.1.3 Inflation, Kaufkraft

Inflation, Kaufkraft:

Die Inflationsrate in Deutschland liegt im August 2025 bei 2,2 % (Quelle: destatis.de, abgerufen am 16.09.2025)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 83,7 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 16.09.2025). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

Lokaler Immobilienmarkt:

Für das Jahr 2024 wurden bis zum 31.12.2024 in der Stadt Hamm 1.248 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 324.60 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2023 (1187) um rd. 5,14 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 4,22 % gesunken. Die verschiedenen Teilmärkte haben sich unterschiedlich entwickelt. Sie werden im Folgenden näher betrachtet. In allen Teilmärkten befindet sich die Zahl der Zwangsversteigerungen mit Zuschlagerteilung auf konstant niedrigem Niveau. Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2024 um rd. 3,0 % auf 276.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2023 lag er bei 268.000 Euro. (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm)

5.1.5 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,4 km entfernt;
einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend 2-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr) bis 74 db(A) gemäß Lärmkarte Hamm (Quelle: <https://www.hamm.de/laermaktionsplan/laermkarten>, abgerufen am 16.09.2025)

Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben. Es liegt im Bereich der Dortmunder Straße auf Straßenniveau. Im Bereich des Kösliner Weg liegt es ca. 50 cm (geschätzt) unter Straßenniveau.

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 14,7 m Dortmunder Weg;
ca. 20,8 m Kösliner Weg

mittlere Tiefe:
ca. 53 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.037 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Dortmunder Straße:
klassifizierte Straße (Kreisstraße) K7;
Straße mit mäßigem Verkehr;

Kösliner Weg:
Anliegerstraße (30er Zone)

Straßenausbau:

Dortmunder Straße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Kösliner Weg:
voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonverbundstein;
Gehwege nicht vorhanden
ausgewiesene Parkflächen vorhanden;
verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Dortmunder Straße:
elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Die Zufahrt zur Garage neben dem Wohnhaus erfolgt teilweise über das Nachbargrundstück, Flurstück 1419. Ob diesbezüglich eine Vereinbarung zur Benutzung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und/oder Baulast in Form eines Geh- und Fahrrechts) vorliegt oder nicht wurde dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Eine abschließende Klärung konnte im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht erfolgen. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass eine entsprechende Vereinbarung besteht. Sollten sich im Nachhinein andere Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. fortzuschreiben. Einem potentiellen Erwerber wird empfohlen diesen Sachverhalt zu prüfen.



Abbildung: Ausschnitt Lageplan, mit eigener Markierung, der genutzten Fläche, die nicht zum Bewertungsobjekt (Quelle: www.tim-online.nrw.de Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/>, abgerufen am 16.09.2025), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen:

- Gasaustritt in Bohrungen

Sachverständige Würdigung

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 26.08.2025 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.

Auch vor Ort ergaben sich keine konkreten Hinweise auf potentielle Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung:

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

5.4 Kampfmittelverdacht

Kampfmittelverdacht:

Dem Sachverständigen liegt eine Kampfmittelbescheinigung der Feuerwehr Hamm, Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz, Abteilung 37.5 Zivilschutz und Kampfmittel vom 19.08.2025 vor.

Es wird folgendes bescheinigt:

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 09.05.2018 für den Bereich eine Auswertung vorgenommen und zur Belastung Stellung genommen.

Danach liegt für den von Ihnen angegebenen Bereich folgende Belastung vor: keine Belastung

Für Bereiche ohne Belastung sind nach heutigem Stand keine Überprüfungsmaßnahmen notwendig.

5.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.:

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 16.09.2025)

Starkregengefahren:

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, von Starkregenereignissen betroffen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-

starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 16.09.2025). Für ein außergewöhnliches Ereignis werden Überflutungstiefen von bis zu 30 cm ausgewiesen. Für ein extremes Ereignis werden Überflutungstiefen von bis zu 200 cm ausgewiesen. Da es sich um bei dem extremen Ereignis um ein statistisch seltenes Ereignis mit Rückkehrzeiten deutlich über 100 Jahre handelt, wird davon ausgegangen, dass zum derzeitigen Zeitpunkt kein Werteeinfluss auf den Verkehrswert besteht.

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Online-Abfrage befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Quelle: <https://www.uesg.nrw.de/>, abgerufen am 16.09.2025)

5.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 16.09.2025)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 16.09.2025)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 16.09.2025)

5.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2961, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtrecht)
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Hamm (Anlage eines unterirdischen Kanals u. eines Kanalschachtes)
- Wohnungsrecht (gemäß Angaben des Gerichts ist der Berechtigte verstorben und das Recht somit erloschen)
- Zwangsversteigerungsvermerk

(Auftragsgemäß bleibt der Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Herrschervermerke:	Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.8 Öffentlich-rechtliche Situation

5.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 22.08.2025 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Hamm eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm vom 25.08.2025 besteht für die Liegenschaft kein Denkmalschutz.

5.8.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 05.012 Holstenstraße, in Kraft getreten am 18.03.2024, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.) für den Bereich an der Dortmunder Straße; I = 1 Vollgeschoss (max.) für den Bereich am Kösliner Weg (südlicher Grundstücksbereich); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl)
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.8.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.9 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung:	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Wohnbauförderung, vom 19.09.2025 besteht keine Mietpreis- oder Belegungsbindung.
------------------	--

5.10 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. beitragspflichtig.

Dem Sachverständigen liegt eine Bescheinigung über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (S§ 127 ff. Baugesetzbuch und § 8 Kommunalabgabengesetz NW vom 19.08.2025 vor.

Es wird folgendes beauskunftet:

Das Grundstück liegt an der öffentl. Erschließungsanlage Dortmunder Straße und an der im Bebauungsplan festgesetzten öffentl. Erschließungsanlage Kösliner Weg.

I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)

Erschließungsanlage: Dortmunder Straße

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

Erschließungsanlage: Kösliner Weg

Der Kösliner Weg wird von einem Erschließungsträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages ausgebaut. Hiernach ist der Erschließungsträger verpflichtet, die Erschließung auf eigene Rechnung durchzuführen. Mit der Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen gilt der Erschließungsbeitrag für die nach dem Erschließungsvertrag herzustellenden Erschließungsanlagen für das oben angegebene Grundstück als bezahlt.

Die privatrechtliche Regelung der Zahlung der Erschließungskosten wird durch diese Bescheinigung nicht berührt.

II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

III. Straßenbaubeitrag (§ 8, § 8 a KAG NW)

Erschließungsanlage: Dortmunder Straße

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2001 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 57,78 €.

Erschließungsanlage: Kösliner Weg

Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachterstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl.ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist teilweise eigengenutzt und teilweise vermietet.

5.13 Nicht genehmigte Nutzung

Abweichend zu den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen wird die Fläche im Dachgeschoss als eigenständige Wohnung genutzt und vermietet. Diese ist jedoch nicht in dieser Form genehmigt.

Die Fläche im Dachgeschoss wurde als Wohnfläche zugehörig zur Erdgeschosswohnung genehmigt. Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus (Wohnung 1: EG inkl. Fläche im DG und Wohnung 2: 1. OG).

In der Praxis wird oftmals ein Ausbau eines Dachgeschosses nur genehmigt, wenn diese Fläche einer Wohnung in einem anderen Geschoss zugeschlagen wird. Ob eine Genehmigung einer weiteren Wohneinheit möglich ist, kann durch den Sachverständigen im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Klarheit kann hier nur ein Bauantrag schaffen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Genehmigung einer weiteren Wohneinheit und somit die Umnutzung zu einem Dreifamilienhaus mit erheblichen Kosten und erheblichem Aufwand verbunden ist. Insbesondere sind dann Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen zu beachten. Hier ist aufgrund des Holztreppenhauses sowie der Geschossdecken aus Holz mit erhöhten Kosten zu rechnen.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer abweichenden und somit unzulässigen Nutzung (Nutzung als dritte Wohneinheit) erhebliche Probleme entstehen können, wie beispielsweise versicherungsrechtliche Problematiken (kein Versicherungsschutz im Schadensfall, wie beispielsweise im Brandfall). Die Berücksichtigung und somit die sachverständige Würdigung der nicht genehmigten Nutzung erfolgt in der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors bzw. Liegenschaftszinnsatzes.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Zweifamilienwohnhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig (das Dachgeschoss ist baurechtlich ein Vollgeschoss); unterkellert; freistehend
Baujahr:	ca. 1927 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Wärmedämmverbundsystem ca. 1998• Dachgeschoss ca. 1998• Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung ca. 1998• Erneuerung Elektro-Unterverteilung im Ober- und Dachgeschoss ca. 1998• Erdgeschoss: Modernisierung des Bads ca. 2009 (16 Jahre alt gemäß Eigentümerangabe).• Obergeschoss: Modernisierung des Bads ca. 2015 (10 Jahre alt gemäß Eigentümerangabe)• Dachgeschoss: Badezimmer ca. 1998 (im Rahmen des Dachgeschoss-Ausbaus; gemäß Eigentümerangabe)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 243 m ² ; Die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 442,09 m ² ; Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Zeichnungen ermittelt;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. <u>Energetische Betrachtungen:</u> Die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien rückt immer mehr in den Vordergrund. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO ₂ -Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen. Maßnahmen, die der CO ₂ -Reduzierung in Zukunft dienen würden, wären

zum Beispiel die Verbesserung der Dämmung der Außenwände und der Dächer sowie der Einbau einer PV-Anlage.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
 Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Teilweise bestehen Abweichungen.

6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk (Art und Ausführung nicht bekannt)

Innenwände: Mauerwerk (Art und Ausführung nicht bekannt)

Geschossdecken: über dem Kellergeschoss Stahlbeton;
alle weiteren Geschossdecken als Holzbalkendecke;

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton

Kellertreppe:
Holz

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Krüppelwalmdach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
mit Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung (Gas), Baujahr 1998
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen in einfacher Preisklasse
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bäder:</u> jeweils 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Außentreppe, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • defektes Ventil am Ausdehnungsgefäß der Heizungsanlage • Farb- und Putzabplatzungen an den Außenwänden (Wohnhaus, Garage, ehem. Stallgebäude) • Instandhaltungsstau Küche 1. OG • unebene Geschossdecken (leicht abschüssig in nördlicher Richtung; eine weitergehende Überprüfung erfolgte nicht). Gemäß Angaben der Eigentümerin ist dies schon seit 30

Jahren der Fall.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

6.3 Garage

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage;
eingeschossig;
Flachdach

Baujahr: ca. 1981

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) je Garage beträgt ca. 16,69 m²

6.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fertigbauweise massiv

Fundamente: nicht bekannt

6.4 Nebengebäude

- zwei Beton-Fertigaragen (massiv, Schwingtor aus Stahl);
- Schuppen (ehemaliges Stallgebäude); massiv; Well-Eternit-Dacheindeckung (mutmaßlich asbesthaltig)

Hinweis Bauschadstoffe: Asbest ist gefährlich, wenn Fasern freigesetzt und eingeatmet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Asbestfasern nur bei einer Bearbeitung der Faserzementplattenfreigesetzt werden, so dass diesbezüglich von keiner wesentlichen Gefährdung der Bewohner auszugehen ist. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Angaben nur unverbindlich unter Ausschluss jeglicher Haftung erfolgen. Es kann nur ein spezialisierter Fachgutachter die Situation detailliert beurteilen. Weitere Bauschadstoffe können baujahresbedingt nicht ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Untersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht angestellt, da dies den Umfang der Wertermittlung überschreitet.

6.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegebefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Dortmunder Straße 69 zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	2961	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	41	23	65 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	2961	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	41	1334	472 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück (Dortmunder Straße)	Zweifamilienhaus	537 m ²
Baugrundstück (Kösliner Weg)	bisher nur mit einer Garage bebaut	500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.037 m ²

Die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes erfolgt zunächst auf den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“. Der Bewertungsteilbereich „Baugrundstück“ wird im Anschluss als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal wertmäßig zugeschlagen.

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung**

der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter

Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

7.3 Bodenwertermittlung, für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	537 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	135,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	15.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Richtwertzone	Lage an der K7 / Dortmunder Straße	× 0,950	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 128,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	537	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E3
Vollgeschosse	I-VIII	III	× 1,000	E4
Tiefe (m)	35	30	× 1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 128,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	128,25 €/m ²	
Fläche	× 537 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 68.870,25 € rd. <u>68.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs „Hausgrundstück“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 insgesamt **68.900,00 €**.

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten.

E2

Die Lage des Bewertungsobjekts weicht von der durchschnittlichen Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone ab. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße K7/Dortmunder Straße erfolgt eine Anpassung mittels Faktor 0,95.

E3

Die Entwicklungsstufe entspricht dem Merkmal der Bodenrichtwertzone. Daher ist diesbezüglich keine Anpassung erforderlich.

E4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Die angegebene Geschosshöhe wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E5

Gemäß Definition des Bodenrichtwertgrundstücks wird eine wertrelevante Grundstückstiefe von 35 m angegeben, die im vorliegenden Fall nicht überschritten wird. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund

der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus	Garage	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	813,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	pau- schale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	442,09 m ²	16,69 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	50.600,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	410.019,17 €	4.089,05 €	
Baupreisindex (BPI) 15.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	773.296,15 €	7.711,95 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	773.296,15 €	7.711,95 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	16 Jahre	
• prozentual		66,25 %	73,33 %	
• Faktor	x	0,3375	0,2667	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	260.987,45 €	2.056,78 €	1.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		264.544,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.773,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	280.317,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	349.217,54 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	338.741,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	61.500,00 €
Sachwert	=	400.241,01 €
	rd.	400.000,00 €

7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Modellparameter entsprechen den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt anhand der Bauakte.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 1 ImmoWertV und Anlage 4 (NHK 2010)

Typisierung in Sonderfällen

Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der ImmoWertA).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8	0,2		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,6 %	44,4 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	55,6	403,10
3	835,00	44,4	370,74
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 773,84 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 773,84 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 812,53 €/m² BGF
 rd. 813,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppe wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Außentreppe	2.400,00 €
Dachgaube straßenseitig	21.100,00 €
Dachgaube hofseitig	21.100,00 €
Summe	50.600,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.

Baukostenregionalfaktor

Es erfolgt keine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor gem. § 36 Absatz 3 ImmoWertV wird somit mit 1,0 festgelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
5 % des Herstellungswerts	13.227,21 €
Zeitwert Hausanschlüsse (Gas, Strom, Wasser, Abwasser)	2.546,10 €
Summe	15.773,31 €

Gesamtnutzungsdauer

§ 4 Absatz 2 ImmoWertV

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

§ 4 Absatz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) 1927 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		B05
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		6,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Gemäß Eigentümerangaben erfolgte im Jahr 1998 die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung. Es werden hier entsprechende 2 Punkte für die Modernisierung angesetzt.

B03

Gemäß Eigentümerangabe wurde die Elektro-Unterverteilung im Ober- und Dachgeschoss im Jahr 1998 erneuert. Es erfolgt daher der Ansatz von 1 Punkt für die Modernisierung.

B05

Gemäß Eigentümerangaben erfolgte die Wärmedämmung im Jahr 1998. Es werden hier entsprechende 2 Punkte für die Modernisierung angesetzt.

B06

Erdgeschoss: Modernisierung des Bads ca. 2009 (16 Jahre alt gemäß Eigentümerangabe).

Obergeschoss: Modernisierung des Bads ca. 2015 (10 Jahre alt gemäß Eigentümerangabe)

Dachgeschoss: Badezimmer aus 1998 (im Rahmen des Dachgeschoss-Ausbaus; gemäß Eigentümerangabe)

Es wird hier entsprechend 1 Punkt für die Modernisierung angesetzt.

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1927 = 98 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 98 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1981 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Dem Gebäude ist der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1981 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 44 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktorentspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (=Substanzwerte).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht folgende Formel zur Ableitung der Marktanpassung (%):

$$\text{Marktanpassung [\%]} = -49,87 \ln(\text{Sachwert}) + 644,7$$
$$R. = 0,3932$$

Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine durchschnittliche Marktanpassung von rd. 8 % und somit einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,08.

Aufgrund der unebenen Geschossdecken sowie der nicht genehmigten Nutzung im DG (vgl. 5.13 nicht genehmigte Nutzung) erfolgt ein Abschlag von rd. 10 % auf den Sachwertfaktor. Daraus ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,97.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist es erforderlich die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse mit einem weiteren marktüblichen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen, wenn diese sich aus den angesetzten Sachwertfaktoren nicht ableiten lassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, beispielsweise Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Bei den angegebenen Abzügen handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten können erheblich davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

Kleinere Mängel und Schäden, wie beispielsweise abgenutzte Bodenbeläge und sonstige übliche Abnutzungen sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Es wurden folgende Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsrückstände festgestellt, die wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Das Grundstück wurde ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können.

Für den Grundstücksteil, der südlich am Köslinger Weg liegt, erfolgt daher ein separater Wertansatz als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-2.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> defektes Ventil am Ausdehnungsgefäß der Heizungsanlage -100,00 € Farb- und Putzabplatzungen an den Außenwänden (Wohnhaus, Garage, ehem. Stallgebäude) -2.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Instandhaltungsstau Küche 1. OG -2.500,00 € 	
Weitere Besonderheiten	66.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Bewertungsteilbereich „Baugrundstück“ (südlicher Teil zum Kösliner Weg) inkl. Zeitwert Garage 66.100,00 € 	
Summe	61.500,00 €

Erläuterungen zu den Baumängeln

Während des Ortstermins konnten folgende Baumängel festgestellt werden bzw. wurden dem Sachverständigen durch die Beteiligten bekannt gemacht:

- defektes Ventil am Ausdehnungsgefäß der Heizungsanlage
- Farb- und Putzabplatzungen an den Außenwänden (Wohnhaus, Garage, ehem. Stallgebäude)
- Geschossdecken, vor allem im 1. OG und EG (DG konnte aufgrund fehlender Besichtigung nicht beurteilt werden), sind in nördlicher Richtung leicht abschüssig. Gemäß Angaben der Beteiligten ist dies schon seit rd. 30 Jahren der Fall. Eine weitergehende Untersuchung, insbesondere im Hinblick auf die Statik erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Zustand über die Jahre nicht weiter verändert hat. Eine Untersuchung durch einen entsprechenden Fachgutachter wird angeraten.

Für das defekte Ventil sowie die Farb- und Putzabplatzungen erfolgt ein pauschaler Wertabschlag von 2.100 €. Die Berücksichtigung der abschüssigen Geschossdecken erfolgt in der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

In der Küche im 1. OG stehen Instandhaltungsmaßnahmen (Einbau Heizkörper, Einbau der abgehängten Decke, Elektroarbeiten, Tapezierarbeiten) an. Für die Fertigstellung erfolgt ein pauschaler Wertabschlag von 2.500 €.

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Bewertungsteilbereich Baugrundstück (südlicher Teil zum Kösliner Weg)

Wie bereits beschrieben erfolgte eine Aufteilung des Grundstücks, rein aus bewertungstechnischen Gründen, in zwei Teilbereiche. Der südliche Teil des Grundstücks ist derzeit nur mit einer Garage bebaut. Gemäß Bebauungsplan kann eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus erfolgen.

Der Wert dieser Teilfläche ergibt sich wie folgt:

Baugrundstück $500 \text{ m}^2 \times 135 \text{ €/m}^2 = 67.500 \text{ €}$

+ Zeitwert Garage = 2.056,78 €

- Vermessungskosten (pauschal geschätzt) 3.500 €

= 66.056,78 € > rd. 66.100 €

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem

(objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

vgl. Sachwertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

vgl. Sachwertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

vgl. Sachwertermittlung

7.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus		Wohnung EG inkl. DG	160,00		5,70	912,00	10.944,00
		Wohnung OG	83,00		5,80	481,40	5.776,80
Garage		Garage		1,00	-	50,00	600,00
Nebengebäude				1,00	-	15,00	180,00
Summe			243,00	2,00		1.458,40	17.500,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.500,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.623,02 €
jährlicher Reinertrag	= 12.877,78 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 68.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.171,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.706,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,508
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 251.782,97 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 320.682,97 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 320.682,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 61.500,00 €
Ertragswert	= 382.182,97 €
	rd. 382.000,00 €

7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Modellparameter entsprechen den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die angegebene Fläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstücksmarkt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Mieten für Wohnraum:

Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden Mietansätze auf Grundlage des Mietspiegels 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm verwendet.

Folgende Anpassungen wurden auf die Basismiete angewendet:

- Zu- und Abschläge für die Baualtersklasse, ggf. für die des fiktiven Baujahrs
- Zuschlag von 4 % bei guter Wohnlage
- Zuschlag von 3 % für Einfamilienhäuser
- Zuschlag von 1 % für alleinige Gartennutzung

Weitere im Mietspiegel aufgeführte Anpassungen sollen gemäß Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Mieten für Garagen, Carports und Stellplätze:

Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden folgende Mietansätze verwendet:

Garage/Tiefgarage: 50 €/Monat

Carport: 30 €/Monat

Stellplatz 20 €/Monat

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für Stellplätze keine Mieten angesetzt.

Bei Wohnungseigentum wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss die Kaufpreise im Zuge der Auswertung um die im Grundstücksmarktbericht 2025 unter 8.2 (Seite 68) genannten Pauschalen bereinigt. Daher wurden für Garagen, Carports und Stellplätze keine Mieten angesetzt.

Die Ableitung der Mietwerte ergibt sich wie folgt:

Gemäß Mietpreisrechner der Stadt Hamm ergeben sich unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Wohnlage folgende ortsübliche Vergleichsmieten:

EG inkl. Fläche im DG: 5,74 €/m²

OG: 5,83 €/m²

Es werden für die Wohnung 1 (EG inkl. Fläche im DG) 5,70 €/m² und für die Wohnung im OG 5,80 €/m² angesetzt.

Für die Garage erfolgt ein Ansatz von 50 € pro Monat gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses. Für das Nebengebäude erfolgt ein Ansatz von 15 € pro Monat.

Hinweis zum Underrent Mietfläche im DG

Die Fläche im DG ist angabengemäß für pauschal 500 € vermietet. Der Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Die Beteiligte hat diese Pauschalmiete wie folgt kalkuliert: 250 € kalt zzgl. 250 € Nebenkosten. Ausgehend von einer Kaltmiete von 250 € ergibt sich bei einer Fläche von rd. 77 m² eine Miete von 3,25 €/m². Diese Miete liegt somit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall nur stützend zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens angewandt. Die

Plausibilisierung erfolgt durch den Abgleich der jeweiligen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte (ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, wie beispielsweise ein Underrent). Des Weiteren stellt die Fläche im DG keine eigene abgeschlossene Wohneinheit dar. Die Fläche wurde als Wohnfläche zugehörig zur Erdgeschosswohnung genehmigt (vgl. 5.13 nicht genehmigte Nutzung). Die Berücksichtigung der nicht genehmigten Nutzung erfolgt in der Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Bewirtschaftungskosten

Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hamm

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

359 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

429 Euro jährlich je Eigentumswohnung

47 Euro jährlich je Garagen oder ähnlichem Einstellplatz

Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

14,00 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

106,00 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz

106,00 Euro jährlich je Garage

106,00 Euro jährlich je Carport

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche ist als Modellansatz zu verstehen. Werden Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

2 % des marktüblich erzielbaren

Rein gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner gewerblicher Nutzung

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	243,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.402,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		350,02 €
Summe			4.623,02 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksmarkt im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für freistehende Zweifamilienhäuser von 1,7 % mit einer Standardabweichung von ±1,8 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36,5 Jahren und einer durchschnittlichen Miete von 5,90 €/m².

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich wie folgt:

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Kennzahlen	Mittelwert	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschlag
Wohn- Nutzfläche	175 m ²	243 m ²	0,00%
Restnutzungsdauer	36,5 Jahre	27 Jahre	-0,50%
Miete	5,90 €/m ²	5,94 €/m ²	0,00%
Bewirtschaftungskosten	24,10%	28,74%	0,00%
unebene Geschossdecken sowie nicht genehm. Nutzung DG			0,50%
		Summe Zu-/Abschläge:	0,00%
Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	1,70%		
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	0,00%		
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,70%	

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Sachwertermittlung

7.6 Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen VerfahrensergebnissesPlausibilisierung anhand von Vergleichskaufpreisen

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Aus den Jahren 2022 - 2025 konnten insgesamt acht Vergleichskaufpreise zur Plausibilisierung herangezogen werden. Die Kauffälle entsprechen den folgenden Kriterien:

Gebiet:	gesamtes Stadtgebiet
Objektart:	freistehende Zweifamilienhäuser
Baujahr:	1900 bis 1949
Grundstücksfläche:	bis 1.000 m ²
Wohnfläche:	170 bis 260 m ²

Die bereinigten Kaufpreise wurden mittels Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser des örtlichen Gutachterausschusses indiziert.

Die Kauffälle weisen folgende Kennzahlen aus:

Kaufpreis pro m² Wohnfläche:

Spanne:	1.134 €/m ² bis 2.512 €/m ²
Mittelwert:	1.576 €/m ²
Median:	1.575 €/m ²

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts entspricht einem Wert von 1.394 €/m² Wohnfläche (338.741,01 € / 243 m² Wfl.) und liegt innerhalb der Spanne der Vergleichskennzahlen. Der ausgewiesene vorläufige marktangepasste Sachwert ist demnach als plausibel einzustufen.

Plausibilisierung anhand von Vergleichskennzahlen

Zur Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts hat der Sachverständige eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	338.741,01 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	320.682,97 €
Abweichung:	5,33 %

Die Verfahrenswerte weichen um weniger als 10 % voneinander ab. Der vorläufige marktangepasste Sachwert ist demnach als plausibel einzustufen.

7.7 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sicherheitsabschlag

Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vollständig von innen besichtigt werden (fehlende Innenbesichtigung der Fläche im FG). Insofern bestehen Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 2,5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	400.000 €
Sicherheitsabschlag 2,5 %:	<u>10.000 €</u>
	<u>390.000 €</u>
	rd. 390.000 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Dortmunder Straße 69

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	2961	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	41	23
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	2961	15
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	41	1334

wird zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 mit rd.

390.000 €

in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnsberg, den 25. Oktober 2025

Andreas Keuthen

7.7.1 Einzel-Verkehrswerte

Folglich wird der Verkehrswert, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine Trennung und/oder Aufteilung ist nicht sinnvoll. Die beiden Flurstücke sollten als eine Einheit erworben werden.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Hamm	41	23	unbebaut	24.446 €
Hamm	41	1334	Zweifamilienhaus	365.554 €

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 29.05.2025) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

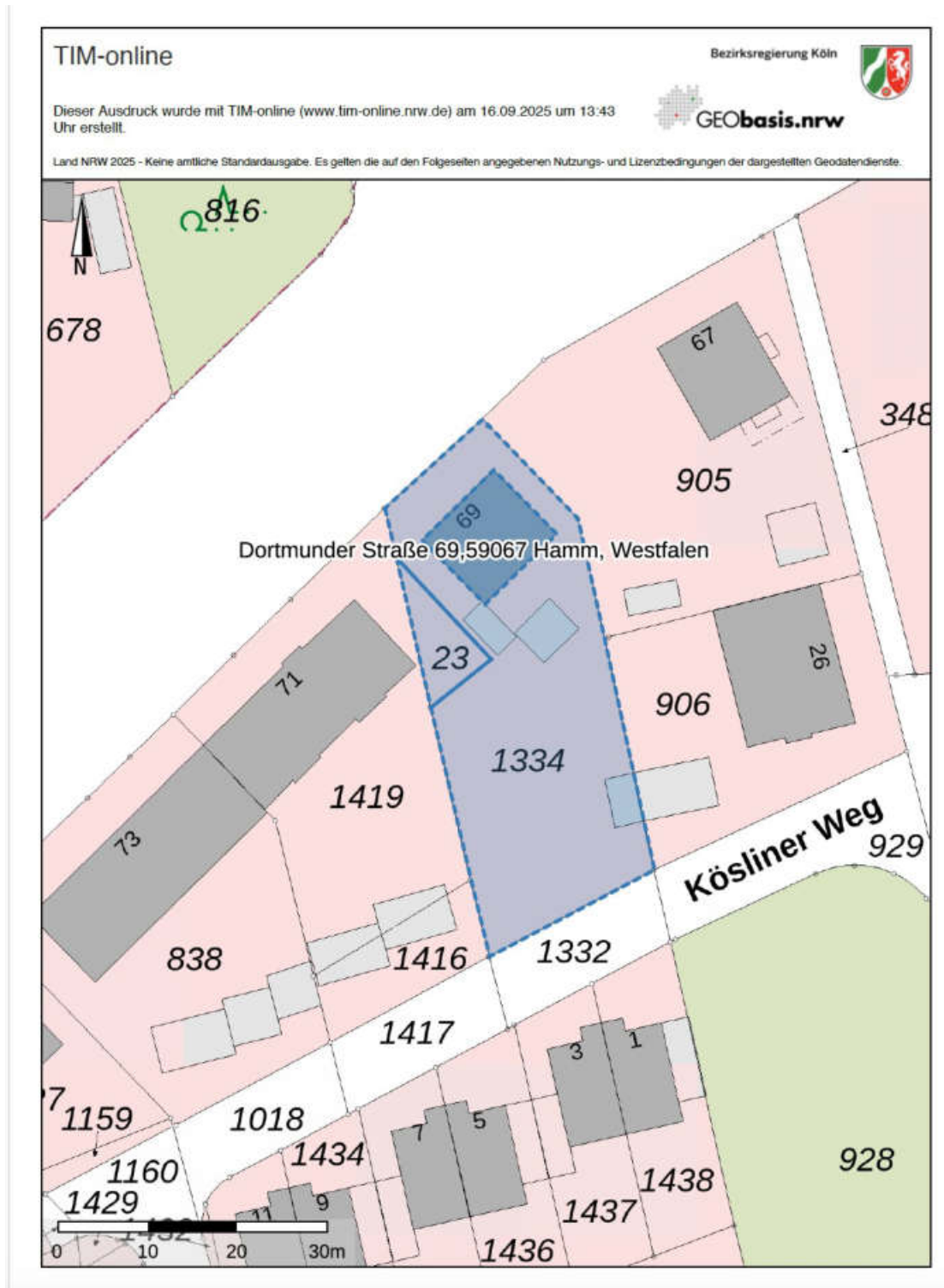
Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Anlage 6: Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu

Seite 1 von 1



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 4



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

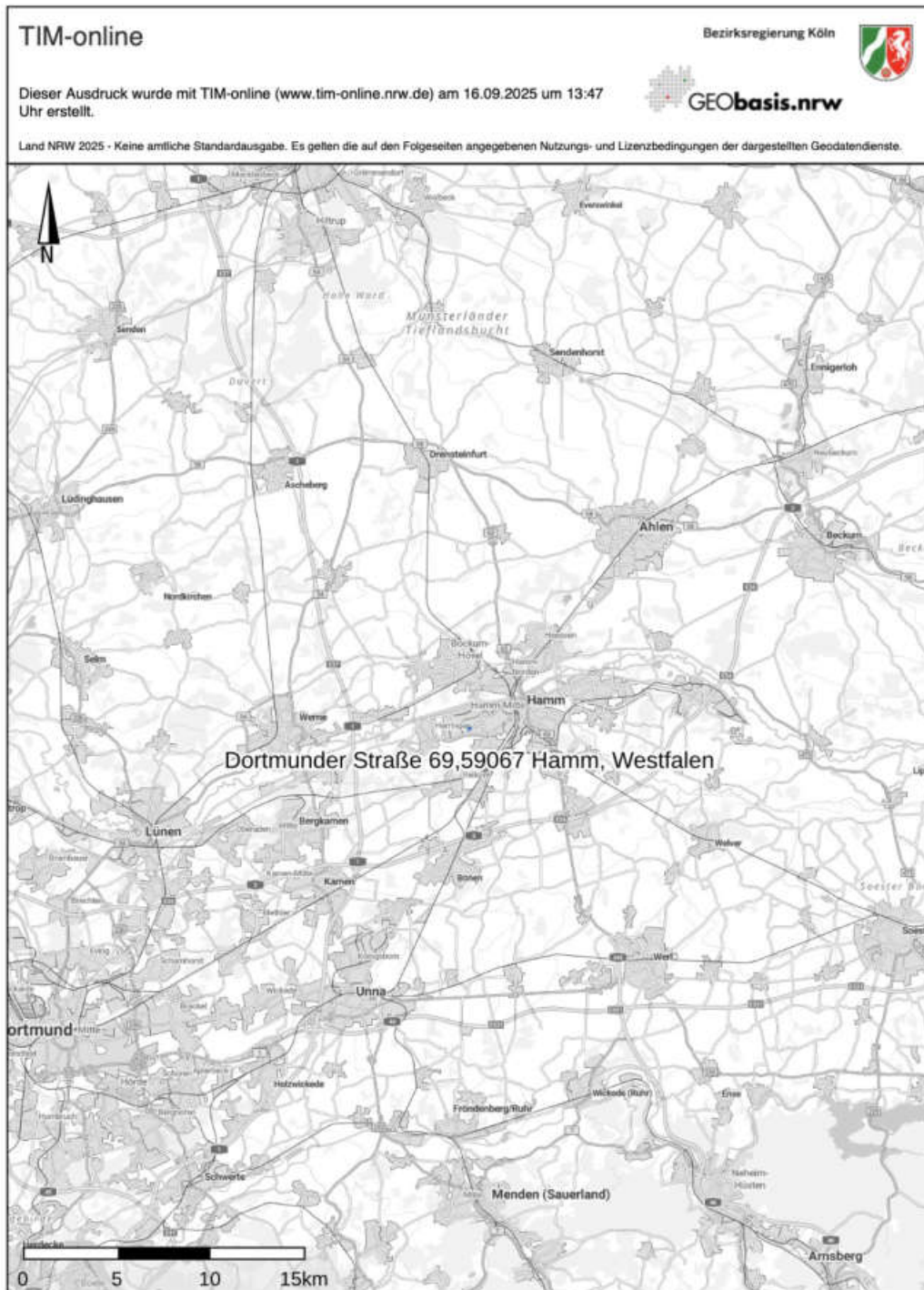
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 3 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 4 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 1 von 9

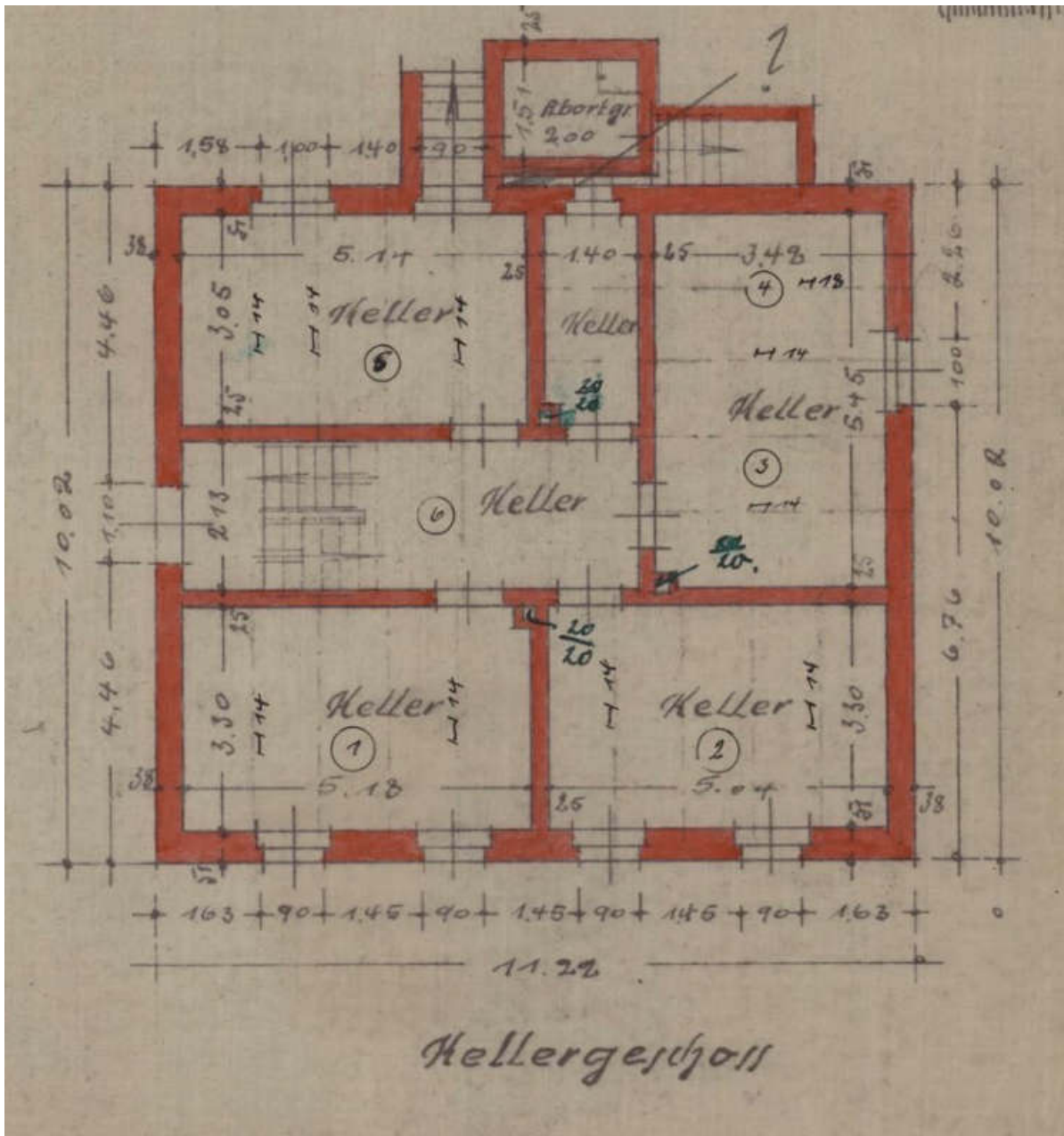


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 2 von 9

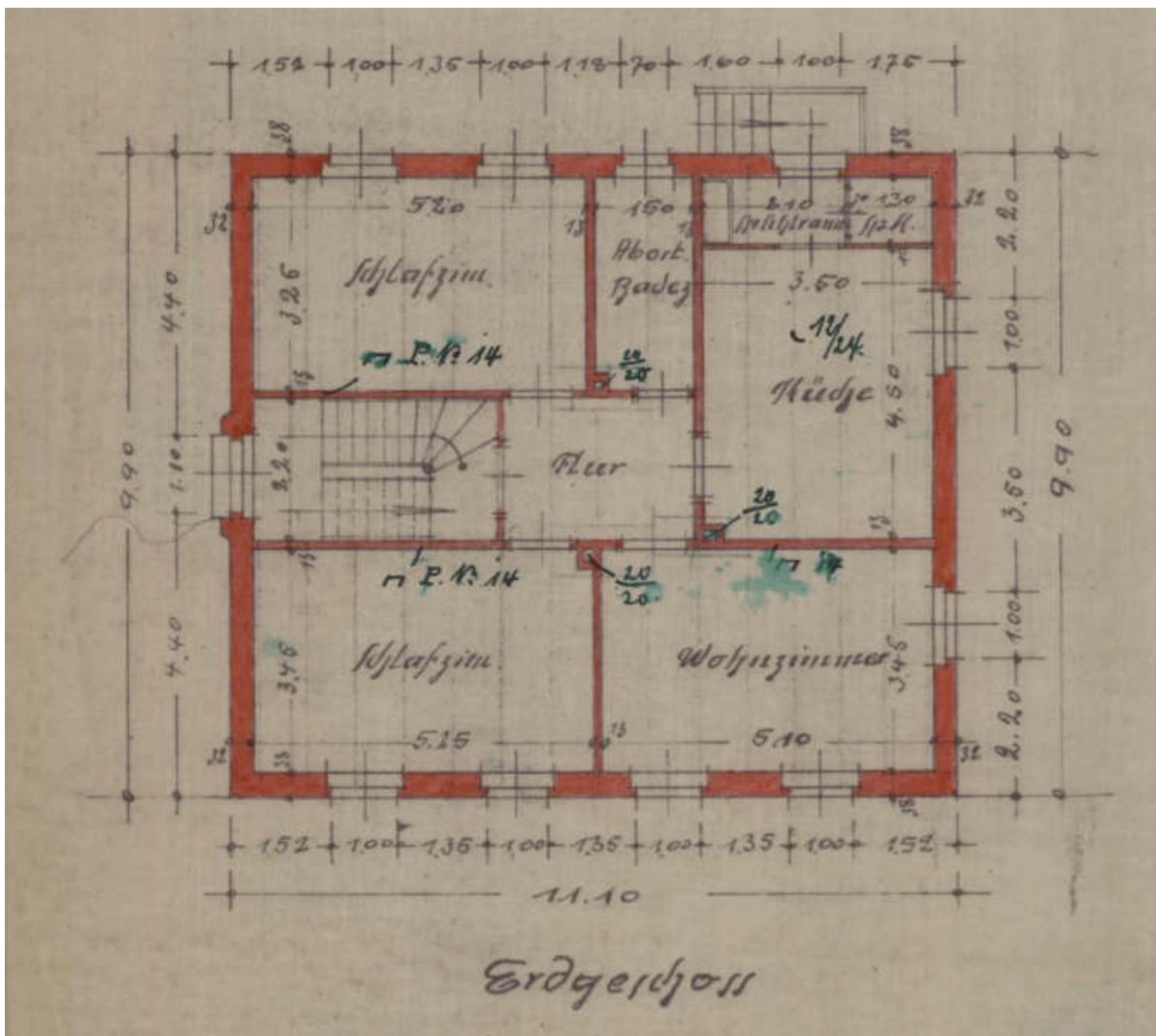


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 3 von 9

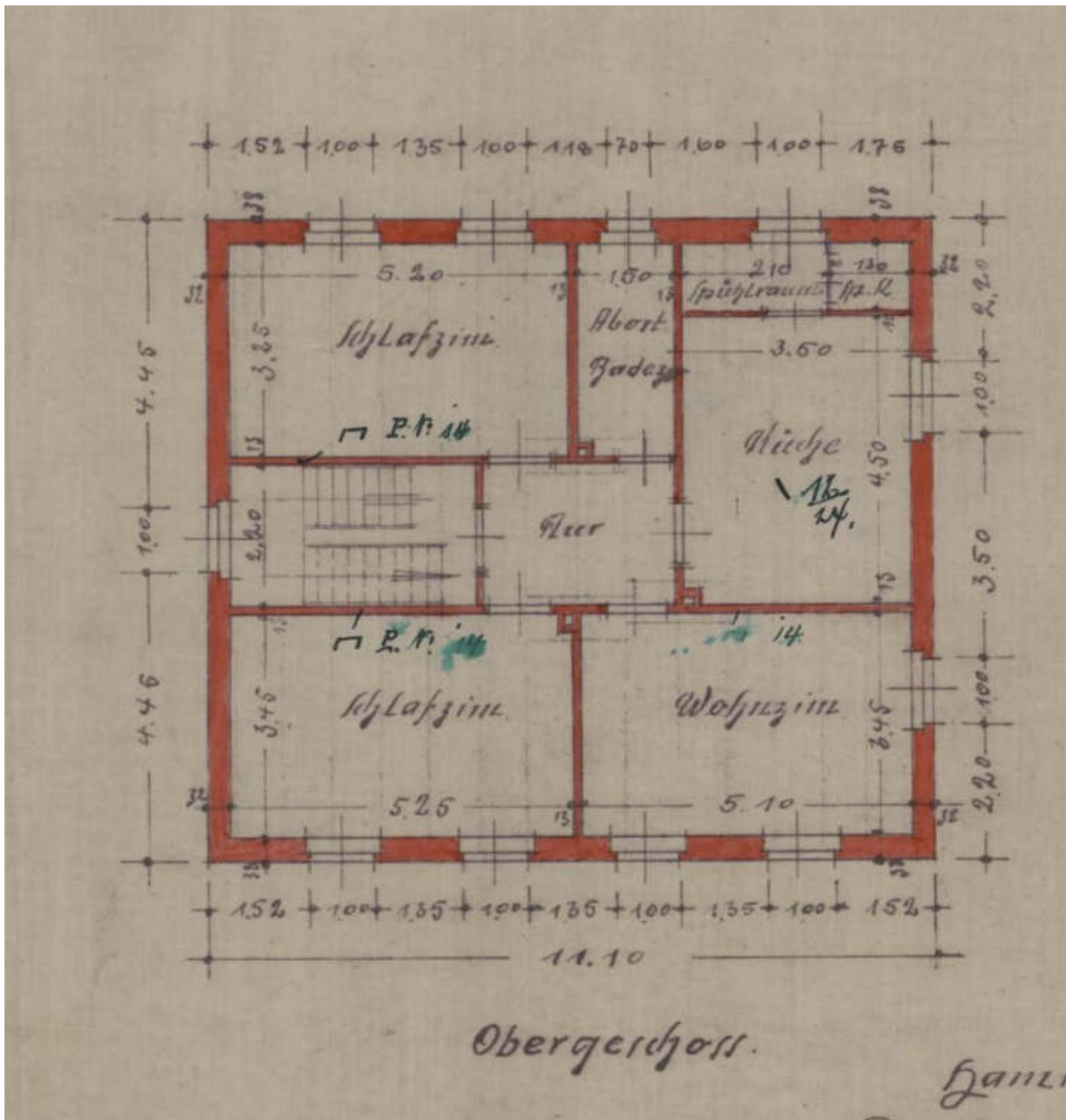


Bild 3: Grundriss Obergeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 4 von 9

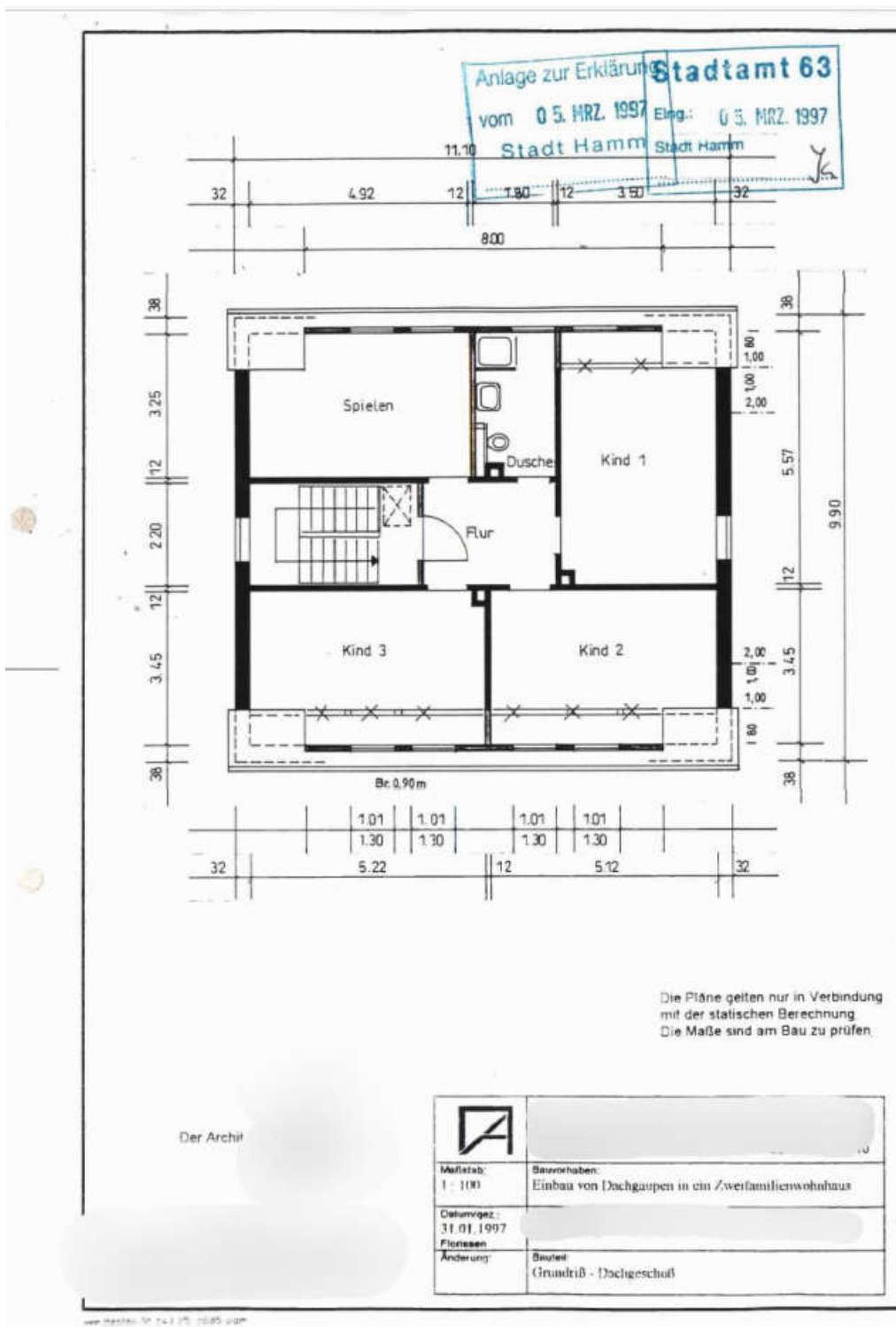


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 5 von 9

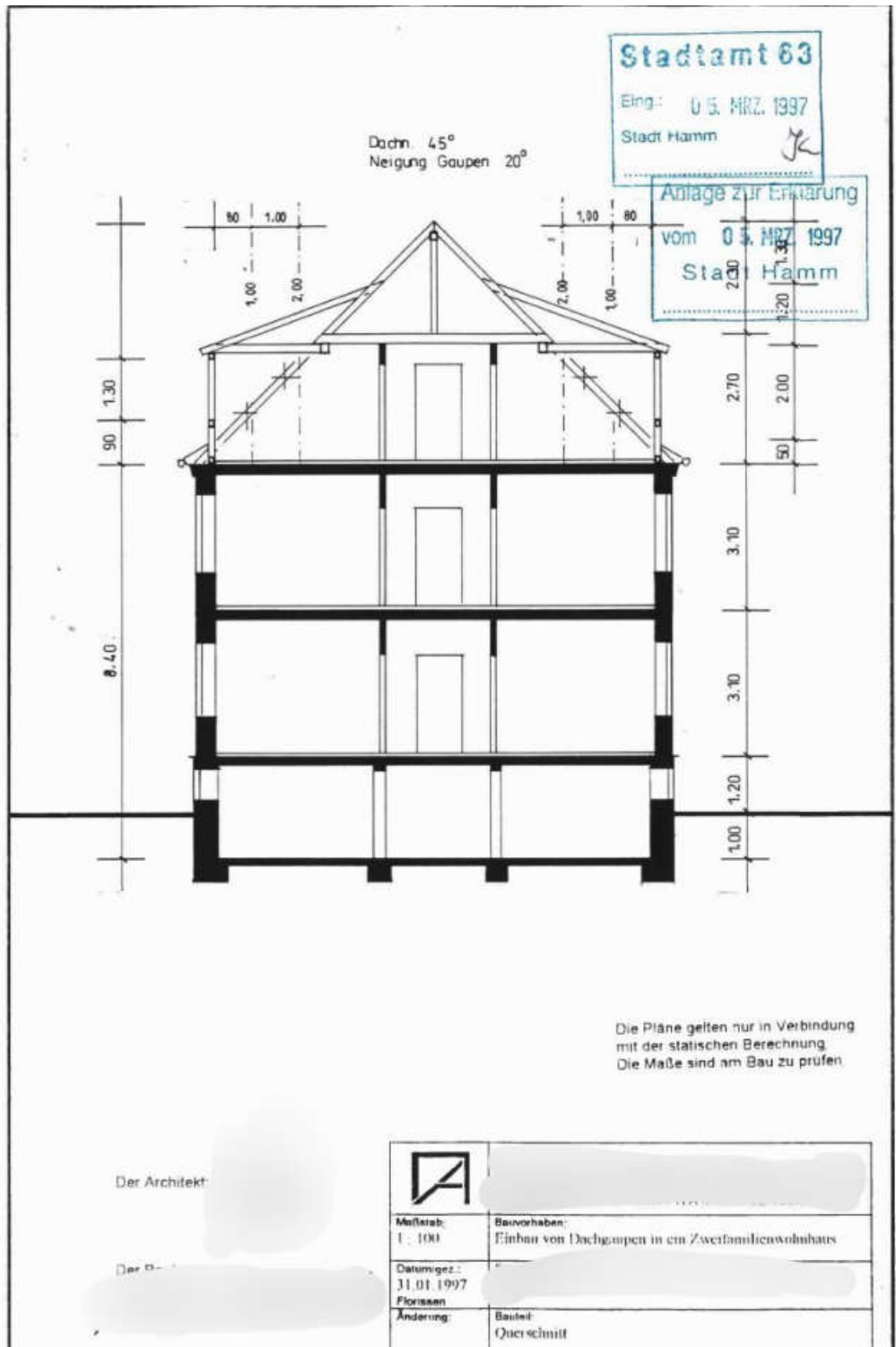


Bild 5: Schnittzeichnung

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 6 von 9

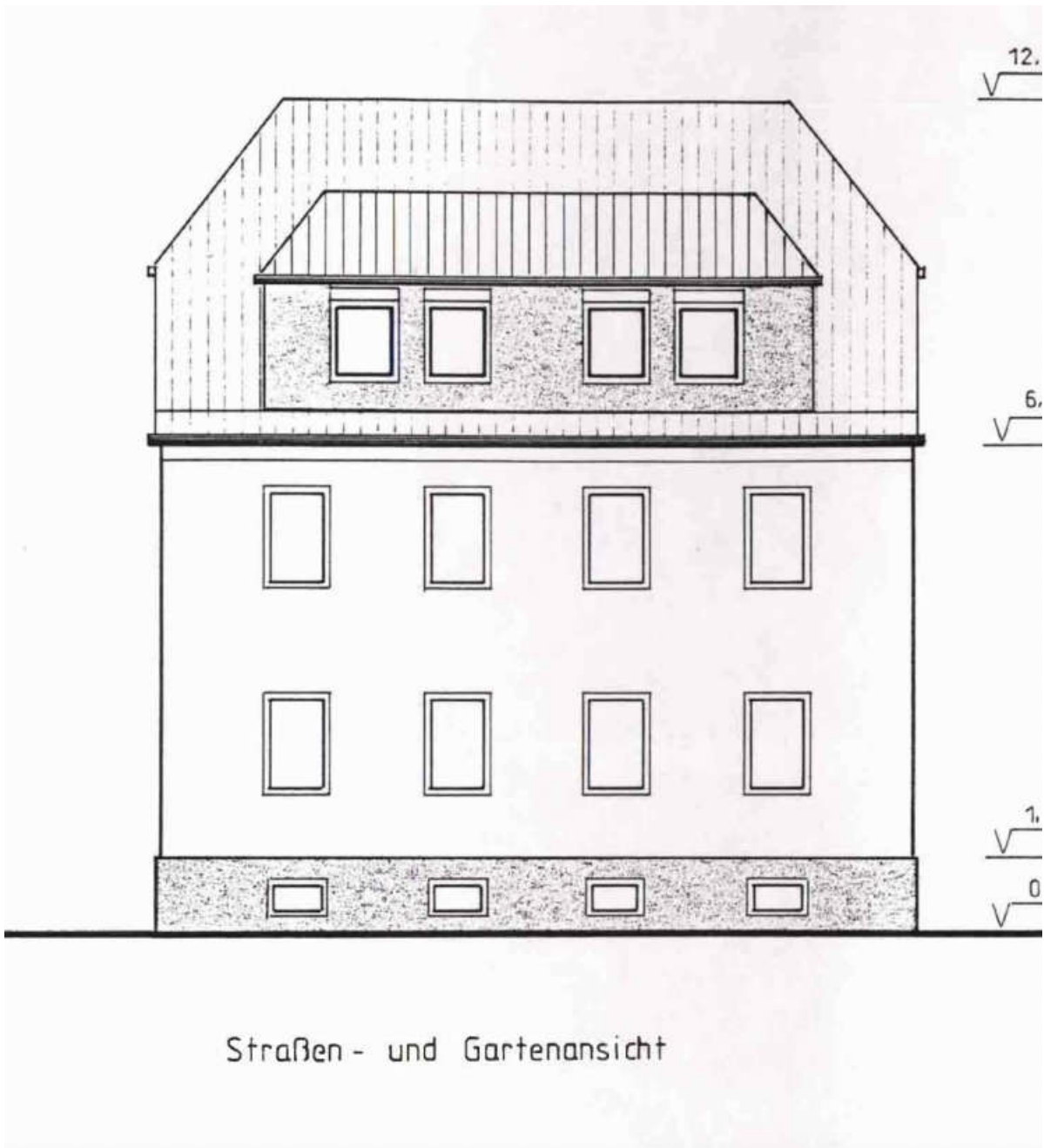


Bild 6: Zeichnung Straßenansicht

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 7 von 9

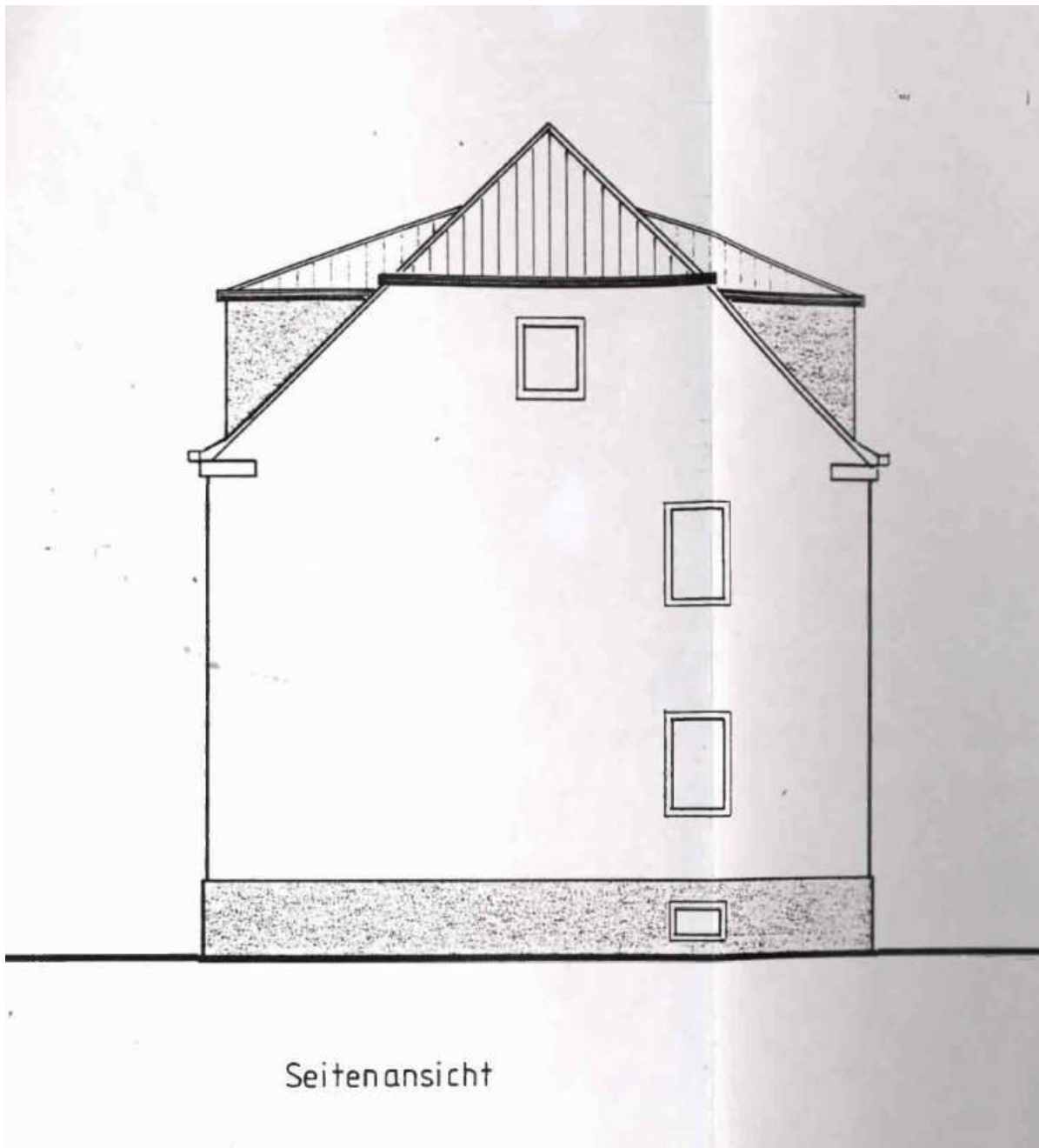


Bild 7: Zeichnung Giebelansicht

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 8 von 9

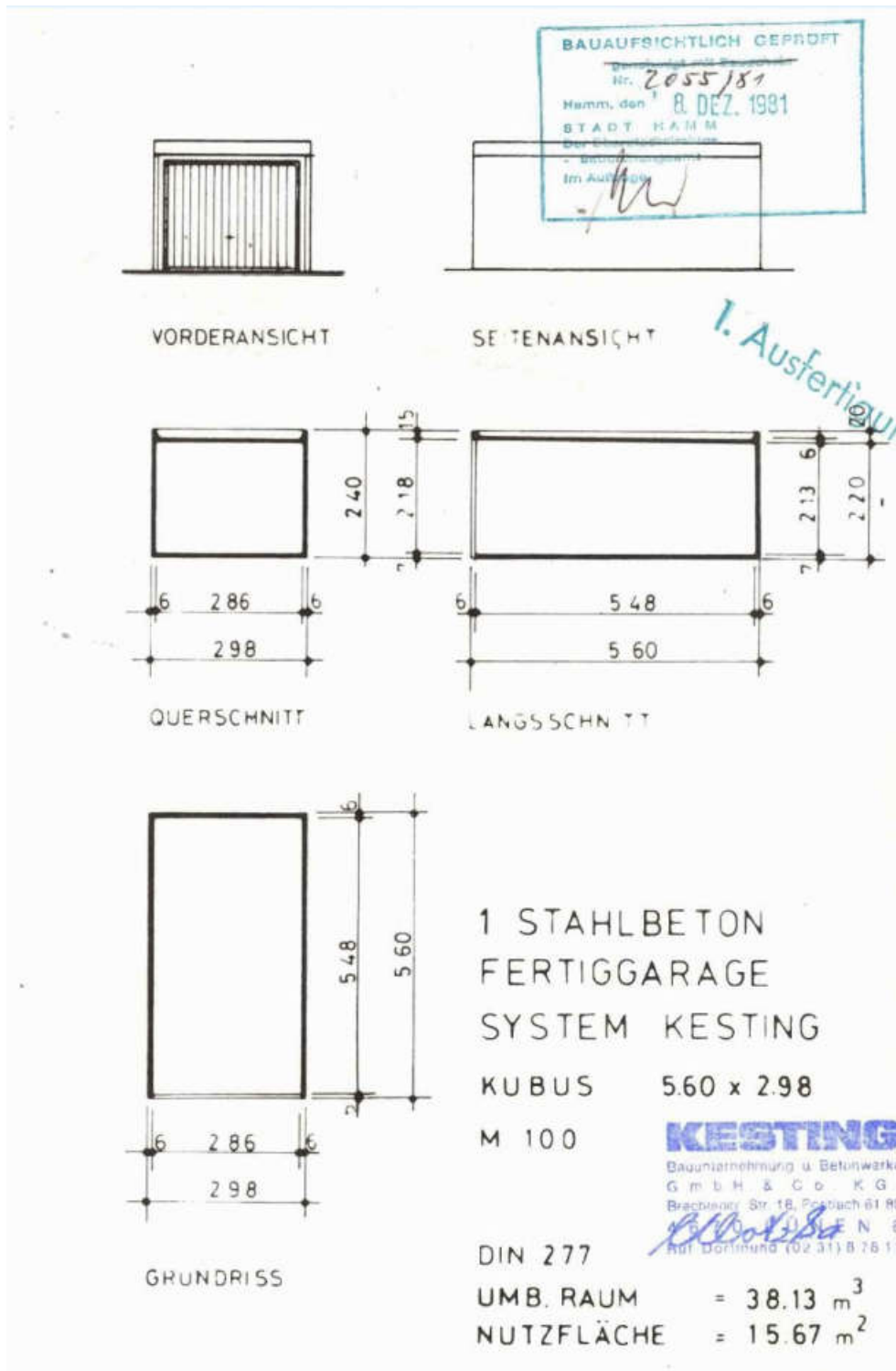


Bild 8: Zeichnung Ansicht/Grundriss Garage

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 9 von 9

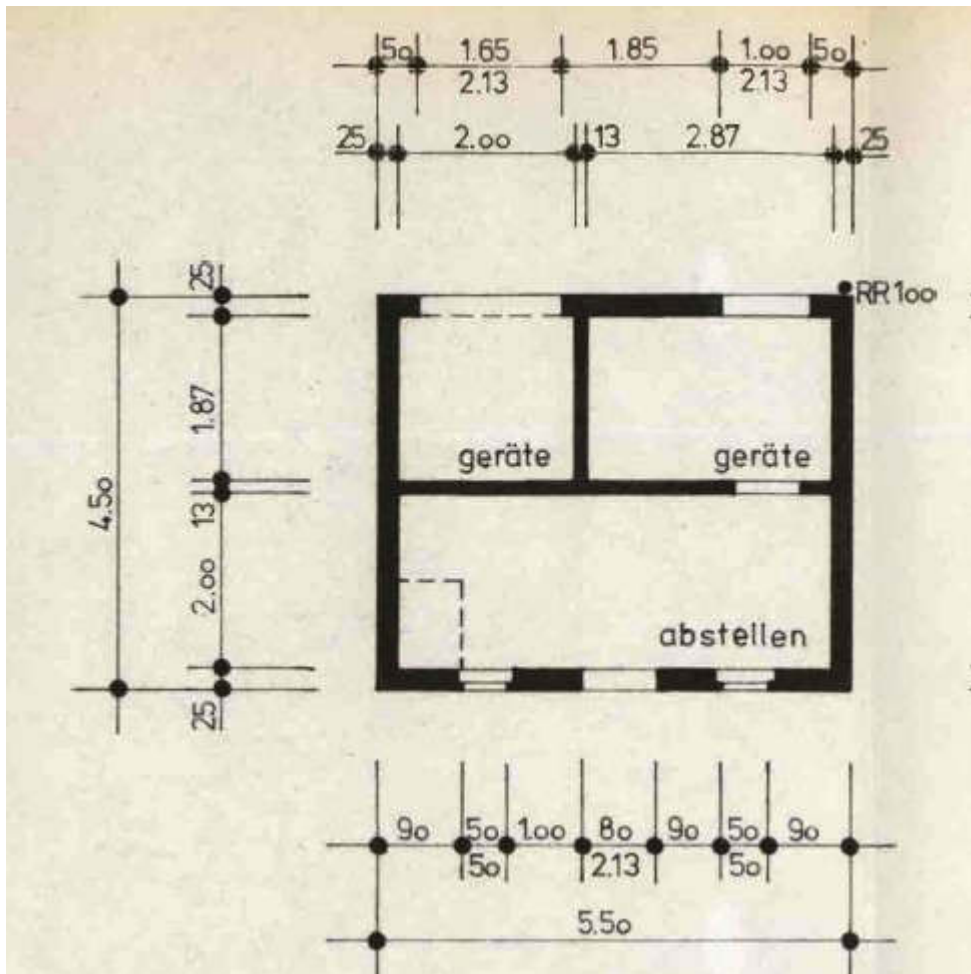


Bild 10: Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude)

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Bauvorhaben: Lütgebauks Berechnungen

Anlage zur Erklärung Amt 63
 vom 05. MRZ. 1997
 Stadt Hamm

Wohnfläche Eigentümer - Erdgeschoß														
Schlafzimmer	5,20	*	3,25					=	16,90					
Bad	3,25	*	1,50					=	4,88					
Küche	5,57	*	3,50					=	19,50					
Flur	2,80	*	2,20					=	6,16					
Schlafzimmer	5,15	*	3,45					=	17,77					
Wohnzimmer	5,10	*	3,45					=	17,60					
									82,79 m²					
Wohnfläche Eigentümer - Dachgeschoß														
Spülen	4,92	*	3,25	-	1,23	*	0,80	-	1,23	*	1,00	1/2	=	14,39
Dusche	3,25	*	1,80										=	5,85
Kind 1	5,57	*	3,50	-	1,23	*	0,80	-	1,23	*	1,00	1/2	=	17,90
Flur	2,80	*	2,20										=	6,16
Kind 3	5,22	*	3,45	-	1,23	*	0,80	-	1,23	*	1,00	1/2	=	16,41
Kind 2	5,12	*	3,45	-	1,23	*	0,80	-	1,23	*	1,00	1/2	=	16,07
									76,77 m²					
Gesamte Wohnfläche Erdgeschoß und Dachgeschoß:										159,56 m²				
umbauter Raum gesamtes Gebäude:														
vorhanden	11,10	*	9,90	*	8,40	+	11,10	*	9,90	*	5,00	1/2	=	1.197,80
Gaupen neu	2	*					8,00	*	3,50	*	2,00	1/2	=	56,00
									1.253,80 m³					
Durch den Aufbau der Dachgaupen wird das Dachgeschoß ein Vollgeschoß. Das Gebäude wird dreigeschossig. Nachweis nicht erforderlich.														
Abstandsflächen														
Höhen vorn/hinten					7,40	+	5,00		1/3	*	0,8			7,25 m
Rohbaukosten:														
Gaupen:							56,00	*	100,00				=	5.600,00 DM
Aufgestellt: Hamm, 30.01.1997														
Der Architekt:														

Bild 1: Wohnflächenberechnung EG und DG. Die Wohnfläche im OG entspricht der Wohnfläche im EG

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 1 von 35



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Giebelansicht

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 2 von 35



Bild 3: Garage am Hauptgebäude

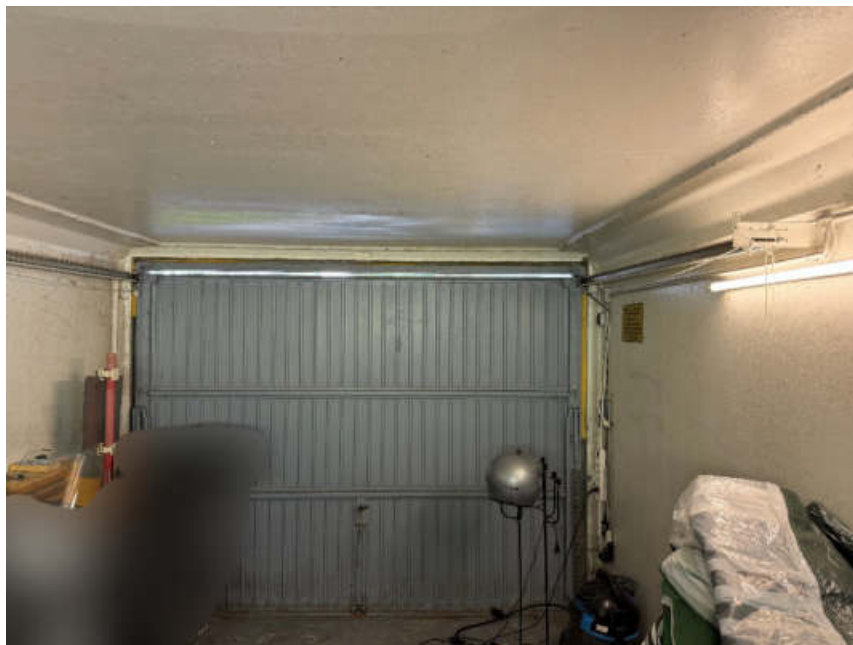


Bild 4: Garage von innen

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 3 von 35



Bild 5: Giebelansicht



Bild 6: Rückansicht

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 4 von 35



Bild 7: Garage im südlichen Grundstücksbereich (Kösliner Weg)



Bild 8: Zuwegung zum Hauseingangsbereich

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 5 von 35



Bild 9: Garten



Bild 10: Rückansicht des Hauptgebäudes, der Garage sowie des Nebengebäudes

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 6 von 35



Bild 11: Rückansicht



Bild 12: Garten (südlicher Grundstücksbereich zum Kösliner Weg)

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 7 von 35



Bild 13: Garten



Bild 1: Seitenansicht der Garage im südlichen Grundstücksbereich (Kösliner Weg)

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 8 von 35



Bild 15: Farb- bzw. Putzabplatzungen an der Garage



Bild 16: Zuwegung zum Nebengebäude, Garage und zum Garten

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 9 von 35



Bild 17: Zuwegung zum Nebengebäude und zur Garage, Außentreppe



Bild 18: Ansicht des Nebengebäudes

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 10 von 35

Bild 19: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 20: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 11 von 35

Bild 21: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 22: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 12 von 35

Bild 23: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 24: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 13 von 35

Bild 25: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 26: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 14 von 35

Bild 27: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 28: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 15 von 35

Bild 29: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 30: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 16 von 35

Bild 31: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 32: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 17 von 35

Bild 33: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 34: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 18 von 35

Bild 35: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 36: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 19 von 35

Bild 37: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 38: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 20 von 35

Bild 39: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 40: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 21 von 35

Bild 41: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 42: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 22 von 35

Bild 43: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 44: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 23 von 35

Bild 45: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 46: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 24 von 35

Bild 47: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 48: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 25 von 35

Bild 49: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 50: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 26 von 35

Bild 51: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 52: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 27 von 35

Bild 53: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 54: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 28 von 35

Bild 55: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 56: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 29 von 35

Bild 57: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 58: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 30 von 35

Bild 59: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 60: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 31 von 35

Bild 61: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 62: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 32 von 35

Bild 63: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 64: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 33 von 35

Bild 65: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 66: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 34 von 35

Bild 67: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 68: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 35 von 35

Bild 69: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

Bild 70: Foto in der Internetversion nicht enthalten. Nur im Original-Gutachten einsehbar.

**Anlage 6: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs / In der Internetversion
nicht enthalten**

Seite 1 von 3

Berechnungen nur im Original-Gutachten einsehbar.

**Anlage 6: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs / In der Internetversion
nicht enthalten**

Seite 2 von 3

**Anlage 6: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs / In der Internetversion
nicht enthalten**

Seite 3 von 3