

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.196-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage sowie Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

Delpstraße 24 in 59069 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 40/25

Aufsteller / Unterzeichner:



Dipl.-Ing. Joachim Bienek

Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und

Gebäuden sowie Erbbaurechten

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Wertermittlungstichtag:

22.01.2026

Qualitätsstichtag:

22.01.2026

Abgeschlossen:

Ahlen, den 12.03.2026

ZVG-Portal

Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
WF	Wohnfläche

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch vom 23.06.1960

Stand: 27.10.2025

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962

Stand: 03.07.2023

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung 2018)

Stand: 10.04.2019

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Quelle: www.recht.nrw.de

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896

Stand: 17.07.2025

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023

Stand: 20.09.2023

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021

Stand: 14.07.2021

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

Stand: 25.11.2003

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1997

Stand: 16.10.2020

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht

Herausgeber: Helmut Löffler

6. überarbeitete Auflage

Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main

Praxishandbuch Sachverständigenrecht

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts

Herausgeber: Kniffka / Koeble

C. H. Beck Verlag, München 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Stöber
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann
25. Auflage
Th. Oppermann Verlag, Hannover,

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage vom 02.03.2023
Bundesanzeiger Verlag

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
7. überarbeitete und erweiterte Auflage
Luchterhand Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
96. Ausgabe
Olzog Verlag München

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels
5. überarbeitete Auflage
Bauverlag Wiesbaden und Berlin

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

verschiedene Jahrgänge
Luchterhand Verlag, Werner Verlag

Kleiber digital

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm
(Quelle: www.boris.nrw.de)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	12
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.3	Anerkennung der Bedingungen	14
1.4	Auftrag	14
1.5	Zweck	15
1.6	Wertermittlungsstichtag	15
1.7	Qualitätsstichtag	15
1.8	Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen	15
1.9	Objektbezogene beschaffte Unterlagen	15
1.10	Ortsbesichtigung	16
1.10.1	Durchführung	16
1.10.2	Erstellte Lichtbilder	16
2	Gegenstand der Wertermittlung	17
2.1	Zum Grundbuch	17
2.1.1	Grundbuch von Westtünen, Blatt 404	17
2.2	Liegenschaftskataster	18
2.2.1	Flurstück 103, Flur 2	18
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	19
2.3.1	Grundbuch	19
2.3.2	Baulastenverzeichnis	19
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	19
2.3.4	Andere Rechte	19
2.4	Grenzüberschreitungen	19
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	20
2.5.1	Denkmalschutz	20
2.5.2	Bodendenkmalschutz	20
2.6	Planungsrecht	20
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	22
2.8	Kampfmittelverdachtsflächen	22
2.9	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	22
2.10	Gebäudeversicherung	23
2.11	Frühere Wertermittlungen	23

3	Ortsbeschreibung	24
3.1	Bevölkerung	24
3.2	Fläche	24
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	24
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	24
3.3.2	Infrastruktur	25
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	25
3.4	Ortslage (Makrolage)	27
4	Grundstücksbeschreibung	28
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	28
4.1.1	Verkehrslage	28
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	28
4.1.3	Umgebungsbebauung	28
4.1.4	Entwicklungszustand	34
4.1.5	Umwelteinflüsse	34
4.2	Grundstückseigenschaften	35
4.2.1	Gemarkung Westtünen, Flur 2, Flurstück 103	35
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	37
5.1	Einfamilienhaus	37
5.1.1	Baujahr, Historie	37
5.1.2	Art, Nutzung	37
5.1.3	Bauzahlen	38
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	39
5.1.5	Energetische Eigenschaften	41
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	41
5.1.7	Bauzustand	49
5.2	Garage	52
5.2.1	Art, Nutzung	52
5.2.2	Baujahr, Historie	52
5.2.3	Bauzahlen	52
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	52
5.2.5	Energetische Eigenschaften	52
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	53
5.2.7	Bauzustand	56
5.3	Außenanlagen	57
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtbereich	57
5.3.2	Garten	59
5.3.3	Einfriedung	61
5.4	Gesamteindruck	61
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	62
6.1	Vergleichswertverfahren	62
6.2	Ertragswertverfahren	62
6.3	Sachwertverfahren	62

7	Ermittlung des Bodenwertes	63
7.1	Bodenrichtwert	63
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	63
7.3	Maß der baulichen Nutzung	65
7.4	Abgabenrechtlicher Zustand	66
7.4.2	Erschließungsbeiträge	66
7.4.3	Kanalanschlussbeitrag	66
7.4.4	Straßenbaubeitrag	66
7.5	Freilegungskosten	66
7.6	Wertzonen	67
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	67
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	68
8.1	Einfamilienhaus	68
8.1.1	Alter	68
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	68
8.1.3	Restnutzungsdauer	68
8.2	Garage	72
8.2.1	Alter	72
8.2.2	Gesamtnutzungsdauer	72
8.2.3	Restnutzungsdauer	72
9	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	76
9.1	Gebäudezeitwert Einfamilienhaus	76
9.1.1	Zuordnung der baulichen Anlage	76
9.1.2	Kostenkennwerte nach Gebäudetypisierung	76
9.1.3	Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	76
9.1.4	Gebäudestandardkennzahl	82
9.1.5	Zuschläge auf den Kostenkennwert	83
9.1.6	Abschläge vom Kostenkennwert	83
9.1.7	Angepasster Kostenkennwert	83
9.1.8	Herstellungskosten auf Basis 2010	84
9.1.9	Indizierung der Herstellungskosten	84
9.1.10	Gebäudezeitwert	85
9.2	Gebäudezeitwert Garage	86
9.2.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	86
9.2.2	Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung	86
9.2.3	Gebäudestandardkennzahl	86
9.2.4	Herstellungskosten auf Basis 2010	87
9.2.5	Indizierung der Herstellungskosten	87
9.2.6	Gebäudezeitwert	87
9.3	vorläufiger Sachwert	88
9.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	88
9.4.1	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes	88
9.4.2	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	89

10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	90
10.1	Werterhöhungen	90
10.2	Wertminderungen	90
10.3	Werteinfluss	91
11	Ermittlung des Sachwertes	92
11.1	Sachwert	92
12	Ermittlung des Verkehrswertes	93
12.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 ZVG	93
12.2	Verkehrswert	93
13	Schlussbemerkungen	94
13.1	Gutachtenumfang	94
13.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	94
13.3	Datenschutz	94
13.4	Fertigstellung	94

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 03.001	21
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	29
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	29
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte von Hamm	30
Abbildung 5	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	31
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	32
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	33
Abbildung 8	Straßenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus	40
Abbildung 9	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus	40
Abbildung 10	Gartenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus	41
Abbildung 11	Grundriss vom Kellergeschoss	44
Abbildung 12	Grundriss vom Erdgeschoss	45
Abbildung 13	Grundriss vom Dachgeschoss	46
Abbildung 14	Schnitt durch die bauliche Anlage	47
Abbildung 15	Nordansicht der baulichen Anlage	47
Abbildung 16	Ostansicht der baulichen Anlage	48
Abbildung 17	Südansicht der baulichen Anlage	48
Abbildung 18	Westansicht der baulichen Anlage	49
Abbildung 19	Straßenansicht der Garage	54
Abbildung 20	Gartenansicht der Garage	54
Abbildung 21	Grundriss von der Garage	55
Abbildung 22	Zufahrt zur Garage	57
Abbildung 23	Hauseingangsbereich	58
Abbildung 24	Terrasse	58
Abbildung 25	Kelleraußentreppe	59
Abbildung 26	Vorgarten	60
Abbildung 27	Garten	60
Abbildung 28	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	64
Abbildung 29	Erläuterung zum Bodenrichtwert	65
Abbildung 30	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	70
Abbildung 31	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	74

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.3 Die Beschreibung der Bauart basiert auf der örtlichen Besichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterlagen, soweit diese vorlagen, zurückgegriffen.
Bauliche Anlagen werden lediglich so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig erscheint. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.

- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.20 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.21 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.2.2.1 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück gewährt wurde, wird die Bewertung lediglich von außen stattfinden. Der Unterzeichner macht hierfür Abschläge in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

- 1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 12 und Nr. 1.2. auf Seite 14 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 09.12.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in vierfacher Ausfertigung.

Es ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (§ 194 BauGB) festzustellen. Dabei sollen etwaige Grundstücksbelastungen unberücksichtigt bleiben (wird vom Unterzeichner als fiktiv unbelasteter Verkehrswert ausgegeben); die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abteilung 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.

1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber zur Zwangsversteigerung zu dienen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.01.2026.

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungstichtag bekannt waren.

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.01.2026.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.8 Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:

- Beschluss vom 09.12.2025
- Grundbuchauszug vom 14.10.2025

1.9 Objektbezogene beschaffte Unterlagen

Weitere für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Auftrags beziehungsweise des Beschlusses.

1.10 Ortsbesichtigung

1.10.1 Durchführung

Am Donnerstag, den 22.01.2026 von ca. 15:30 Uhr bis ca. 15:50 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der baulichen Anlagen stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Herr Dipl.-Ing. Joachim Bienek,
Unterzeichner dieses Gutachtens
- Herr Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mitarbeiter des Unterzeichners

Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen wurden lediglich von außen besichtigt, da der Schuldner nicht anwesend war. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück werden daher lediglich von außen bewertet.

1.10.2 erstellte Lichtbilder

Bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche 50 Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt erstellt, von denen 13 Stück im Gutachten dargestellt sind.

Die Lichtbilder wurden erstellt von:

Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen.

2.1.1 Grundbuch von Westtünnen, Blatt 404

beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 14.10.2025

(Quelle: vom Auftraggeber erhalten)

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung:	<i>Westtünnen</i>
Flur:	<i>2</i>
Flurstück:	<i>103</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche Wohnen, Delpstraße 24</i>
Größe:	<i>12 a 49 m²</i>

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Eigentümer

4 „Name 1“

2.1.1.3 Abteilung II

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des
Amtsgerichts Hamm vom 10.10.20245 (22 K 40/25).
Eingetragen am 14.10.2025.*

2.1.1.4 **Abteilung III**

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

2.2 **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.10.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 **Flurstück 103, Flur 2**

Gemarkung:	Westtünnen
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Delpstraße 24
Fläche:	1.249 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 1.249 m ²
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

- 2.3.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte außer den gegebenenfalls bekannten und bereits aufgeführten bestehen.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 07.01.2026 sind für das zu bewertende Grundstück zum 07.01.2026 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

- 2.3.3.1 Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des zu bewertenden Grundstücks keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar.
Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen auf das zu bewertende Grundstück noch am zu bewertenden Grundstück vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der der Stadt Hamm, www.hamm.de, sind die baulichen Anlagen auf dem zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, ist das zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Online-Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm, www.o-sp.de/hamm, vom 19.12.2025 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 03.001 mit Stand vom 23.07.1979. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für das zu bewertende Grundstück gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WR Reines Wohngebiet
 - II zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
 - o offene Bauweise
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- 0,8 GFZ (Geschossflächenzahl)



Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 03.001
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

- 2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 2“, liegt für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag 12.01.2026 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungstichtag kein Eintrag besteht.

2.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Mit schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 02.01.2026 teilt diese Folgendes mit:

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 14.10.2020 für den Bereich eine Auswertung vorgenommen und zur Belastung Stellung genommen. Danach liegt für den von Ihnen angegebenen Bereich folgende Belastung vor:

- *Bombardierung*

Wegen der ausgewiesenen Belastung sind folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen grundsätzlich erforderlich. Soweit eine Belastung nur in Teilbereichen vorliegt, beziehen sich die Überprüfungen jeweils nur auf den belasteten Bereich.

2.9 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 2.9.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Online-Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.hochwasserkarten.nrw.de mit Stand vom 19.12.2025, weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwassergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhte Starkregengefahr.
- 2.9.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.
Mit Schreiben vom 21.01.2026 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 3“, dem Unterzeichner Folgendes mit:
- „[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Weiter heißt es:

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

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

2.9.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.10 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.11 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)
18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)
3.602.426 Einwohner

Stadt Hamm, kreisfrei (Stand 30.06.2024)
181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)
226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

4,5 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

Auf dem Stadtgebiet der Stadt Hamm gab es im 20. Jahrhundert noch zahlreiche Bergwerke. Diese waren die Zeche Radbod, Zeche Maximilian, Zeche Sachsen und die Zeche Heinrich-Robert (Bergwerk Ost). Im Jahre 2007 wurde die Kohleförderung in Hamm endgültig eingestellt.

Die Stadt Hamm ist seit langem ein bedeutender Stahlstandort mit den Werken großer deutscher und internationaler Unternehmen.

Im Stadtteil Hamm-Uentrop befinden sich neben einem Betrieb der Chemieindustrie sowie einem Gaskraftwerk das im Jahre 2021 vom Netz genommene Kohlekraftwerk Westfalen und das 1989 stillgelegte Kernkraftwerk THTR-300 (Thorium-Hoch-Temperatur-Reaktor-300). Auf dem Kraftwerksgelände befindet sich der im Jahre 2025 in Betrieb genommene Batteriespeicher der RWE mit einer Kapazität von 140 Megawatt.

Die Stadt Hamm ist Dienstleistungs- und Behördenstandort mit zentraler Bedeutung bis weit ins Umland.

Es finden sich in der Stadt Hamm zahlreiche Ämter, Behörden und Institutionen, wie z. B. das Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft, das Justizprüfungsamt und die Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgericht-Bezirk Hamm.

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtbereich von Hamm vorhanden.

3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befinden sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen, die private Fachhochschule SRH (Hochschule für Logistik und Wirtschaft) und die staatliche Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

Zahlreiche Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Hamm. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch die Johanniter Kliniken Hamm in der Werler Straße, der Nassauer Straße und der Knappenstraße, die St. Barbara-Klinik im Ortsteil Heessen, die LWL-Universitätsklinik Hamm und die Klinik für Manuelle Therapie mit der Gottfried Gutmann Akademie, die ihren Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten, und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

Die Stadt Hamm liegt an den Autobahnen A1 – Hansalinie (Heilgenhafen – Saarbrücken) und A2 (Oberhausen – Berlin) und in unmittelbarer Nähe der A44 (Aachen – Dortmund/Unna – Kassel-Süd). Durch das Stadtgebiet von Hamm verlaufen die Bundesstraßen B61 und B63 und kreuzen sich etwa in der Stadtmitte.

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Straßenpersonennahverkehr wird von einem umfangreichen Stadtbusnetz geprägt. Es bestehen verschiedene Regionalbusverbindungen, die Hamm mit anderen Städten und Regionen verbinden. Die Stadt Hamm gehört zur Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL).

3.3.3.3 Schienenverkehr

Die Stadt Hamm ist mit dem IC/ICE Bahnhof Hamm und den Regionalbahnhöfen Bockum-Hövel und Heessen an das deutsche Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Hamm liegt an der Deutsche Bahn Strecke Köln – Hannover – Berlin und ist zudem Knotenpunkt für weitere Strecken in nahezu alle Richtungen des Landes.

Die Stadt Hamm verfügt im Ortsteil Heessen und im Ortsteil Bockum-Hövel über je einen weiteren Regional-Bahnhof.

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn.

Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

Im Stadtgebiet von Hamm befinden sich der Stadthafen Hamm, nach dem Dortmunder Hafen der zweitgrößte öffentliche Kanalhafen Deutschlands, der von Schiffen mit einer Länge von 110 m, einer Breite von 11,45 m und einem Tiefgang von 2,7 m sowie einer Ladekapazität von 1.200 t angelaufen werden kann, der Kanalhafen Uentrop und der Hafen des Gersteinwerks am Datteln-Hamm-Kanal.

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 30 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Mit einer Entfernung von etwa 32 km (Luftlinie) südöstlich von Münster und etwa 28 km (Luftlinie) nordöstlich von Dortmund bildet Hamm das Tor vom Münsterland zum Ruhrgebiet.

Rings um Hamm liegen im Kreis Soest die Gemeinde Lippetal, die Gemeinde Welver und die Stadt Werl sowie die im Kreis Unna gelegene Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen und die Stadt Werne und die im Kreis Coesfeld gelegene Gemeinde Ascheberg sowie die im Kreis Warendorf gelegene Gemeinde Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Die Hammer Stadtteile erstrecken sich nördlich und südlich der Lippe, die die Stadt und ihr Zentrum von Osten nach Westen auf einer Länge von nahezu 31 km durchfließt. Das Stadtgebiet von Hamm ist in die 7 Stadtbezirke Hamm-Mitte, Hamm-Bockum-Hövel, Hamm-Heessen, Hamm-Herringen, Hamm-Pelkum, Hamm-Rhyner und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 32 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 4,5 km südöstlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 30 und Abbildung 6 auf Seite 32 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 250 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 4,8 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 12 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 3,4 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 4,0 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 1.000 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, teils mit ausgebautem Dachgeschoss



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 1, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 2, fotografiert am 22.01.2026

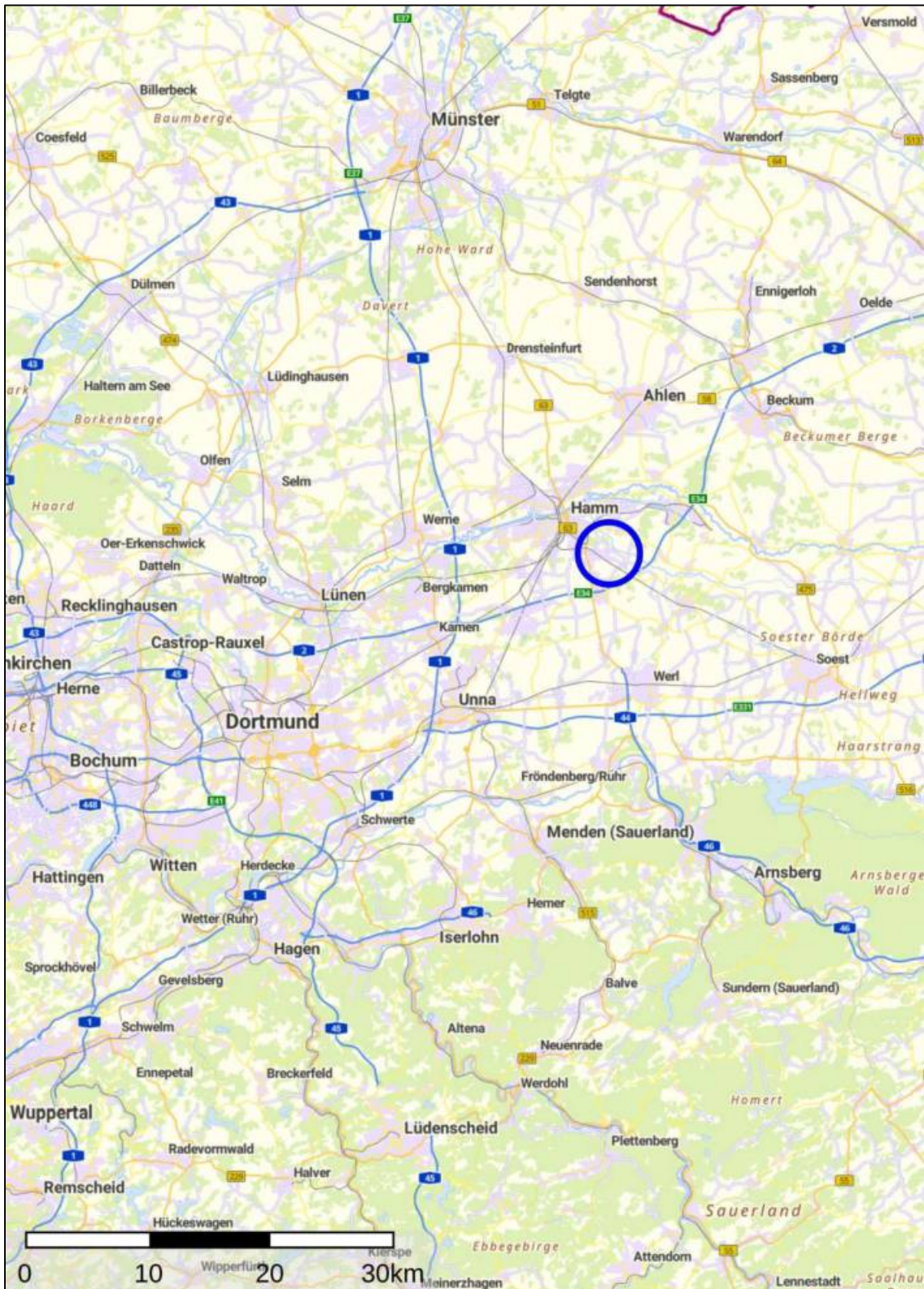


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte von Hamm
Maßstab ca. 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 19.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

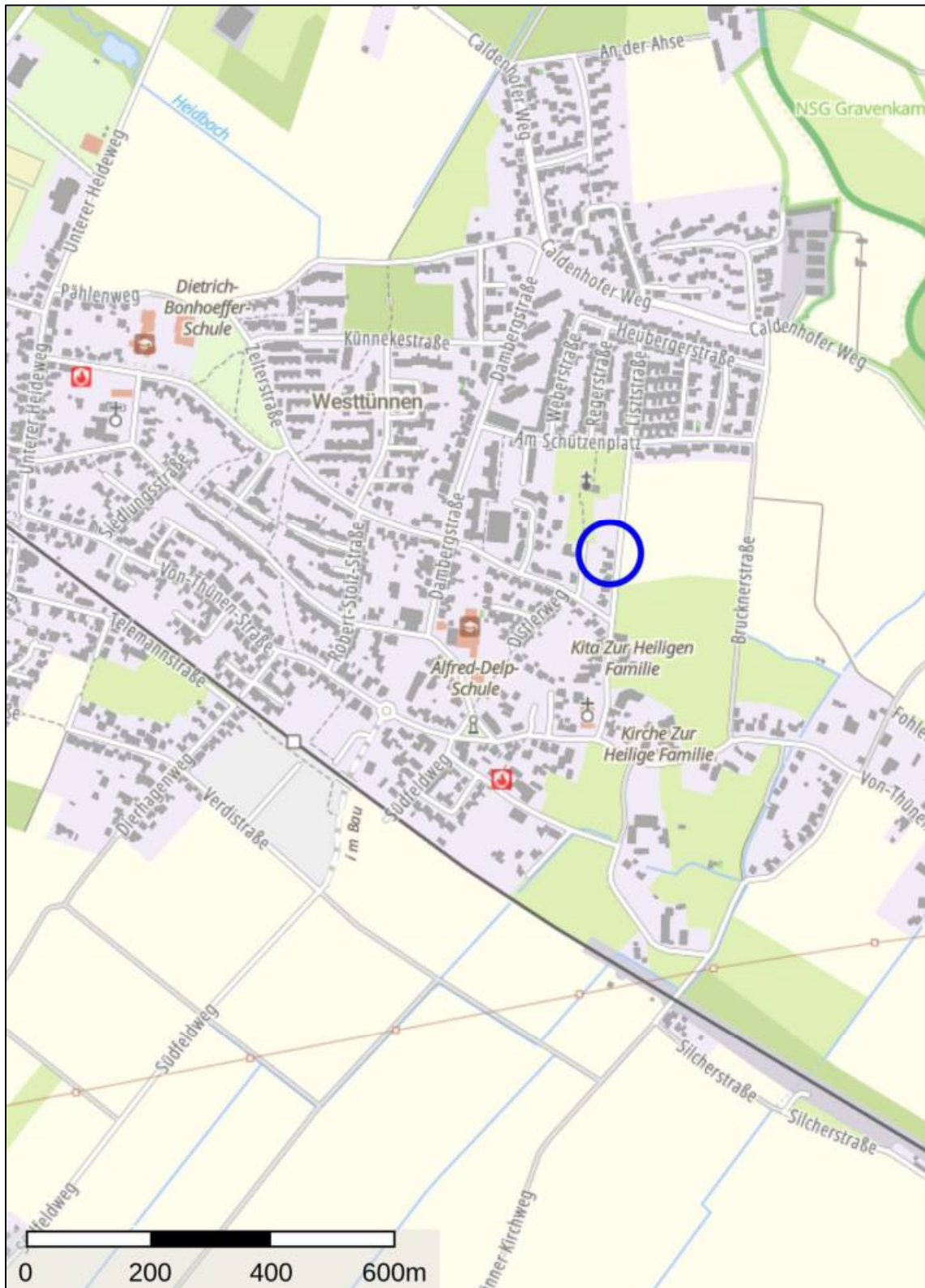


Abbildung 5 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
Maßstab ca. 1: 50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 19.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

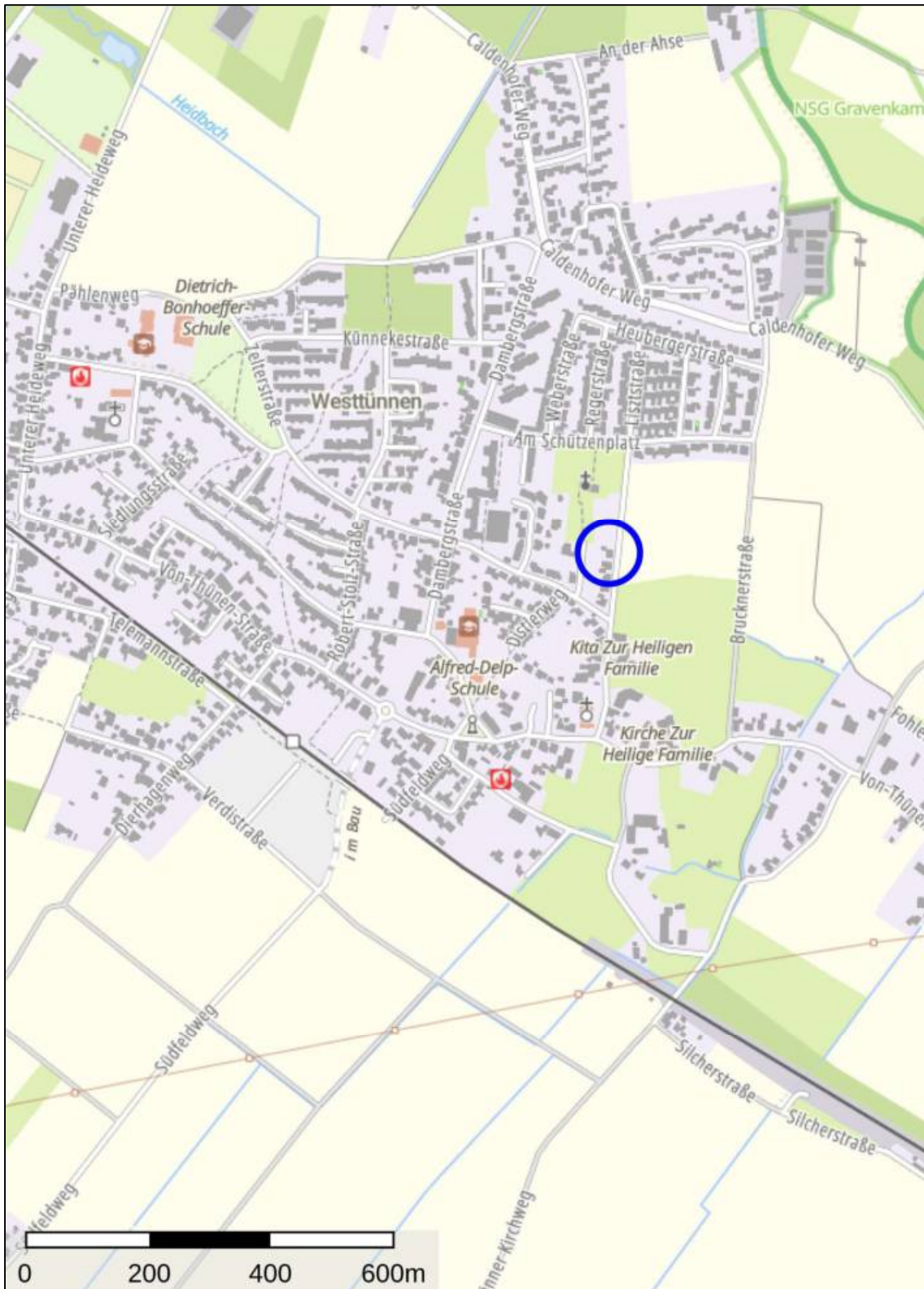


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
Maßstab ca. 1: 10.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 19.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
Maßstab ca. 1: 1.000
Das zu bewertende Grundstück ist blau markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 19.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand

(§ 3 ImmoWertV)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

4.1.5 Umwelteinflüsse

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Westtünen, Flur 2, Flurstück 103

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 33 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 1.249 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 25 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 50 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 70 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 33 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Einfamilienhaus

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 7,6 m im Mittel
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 4,8 m im Mittel
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 5,0 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 36,0 m im Mittel

4.2.1.3.2 Garage

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 3,0 m im Mittel
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 16,0 m im Mittel
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 16,0 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 26,9 m im Mittel

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat die Bauakte der Stadt Hamm mit Stand vom 15.01.2026 eingesehen.

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem Einfamilienhaus und einer Garage sowie Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Einfamilienhaus

5.1.1 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1958

5.1.2 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Einfamilienhaus handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Heizungskeller
- einen Kellerraum mit Zugang zum Garten
- drei Kellerräume

Das Erdgeschoss umfasst:

- eine Diele mit Treppenzugang zum Keller- und Dachgeschoss
- eine Gästetoilette
- eine Küche
- einen Arbeitsraum
- einen offenen Wohnraum mit Essbereich und Zugang zum Garten

Das Dachgeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- ein Bad
- vier Schlafräume
- einen Balkon

Der Spitzboden

Gemäß Bauakten der Stadt Hamm ist der Spitzboden des Einfamilienhauses nicht ausgebaut.

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Kellergeschoss	ca. 108 m ²
Erdgeschoss	ca. 108 m ²
Dachgeschoss	ca. 108 m ²
Einfamilienhaus, gesamt	ca. 324 m ²

5.1.3.2 **Wohnfläche (WF)** (gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 84 m ²
Dachgeschoss, links	ca. 67 m ²
Einfamilienhaus, gesamt	ca. 151 m ²

5.1.4 **Bauweise und Baugestaltung** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Einfamilienhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Straßenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus
Foto Nr. 3, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 9 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus
Foto Nr. 4, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 10 Gartenansicht der baulichen Anlage Einfamilienhaus
Foto Nr. 5, fotografiert am 22.01.2026

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Einfamilienhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

soweit von außen erkennbar oder den Bauakten zu entnehmen

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- Dachgeschoss Holzbalkendecke

Außenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch

- Oberflächen Klinkerfassade

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Tondachziegel
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Erdgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Dachgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Rollläden aus Kunststoff

Außentüren:

- Haustür Holztür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Holztür mit Lichtausschnitt

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

Innentüren:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Fußböden:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Sanitäreinrichtungen:

Gemäß der Bauakte der Stadt Hamm befindet sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss ein Bad. Die Ausstattung und Gestaltung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Heizungsanlage:

- Baujahr 1994
- Heizungsart Zentralheizung

- Befeuerungsart Gas

Warmwasserzubereitung:

- Befeuerungsart über die Heizungsanlage

Leitungen:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Elektroinstallation:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

5.1.6.1 Planunterlagen

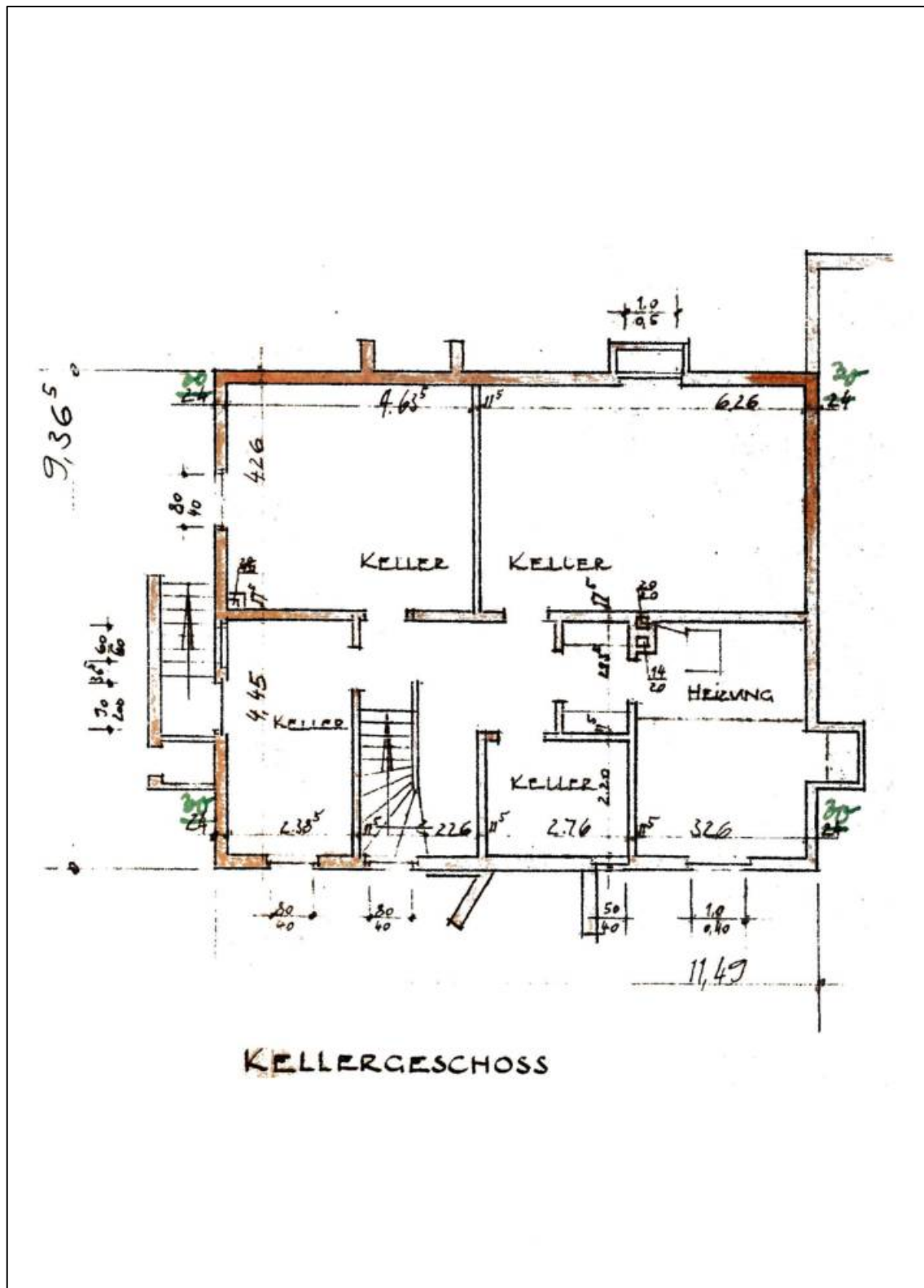


Abbildung 11 Grundriss vom Kellergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

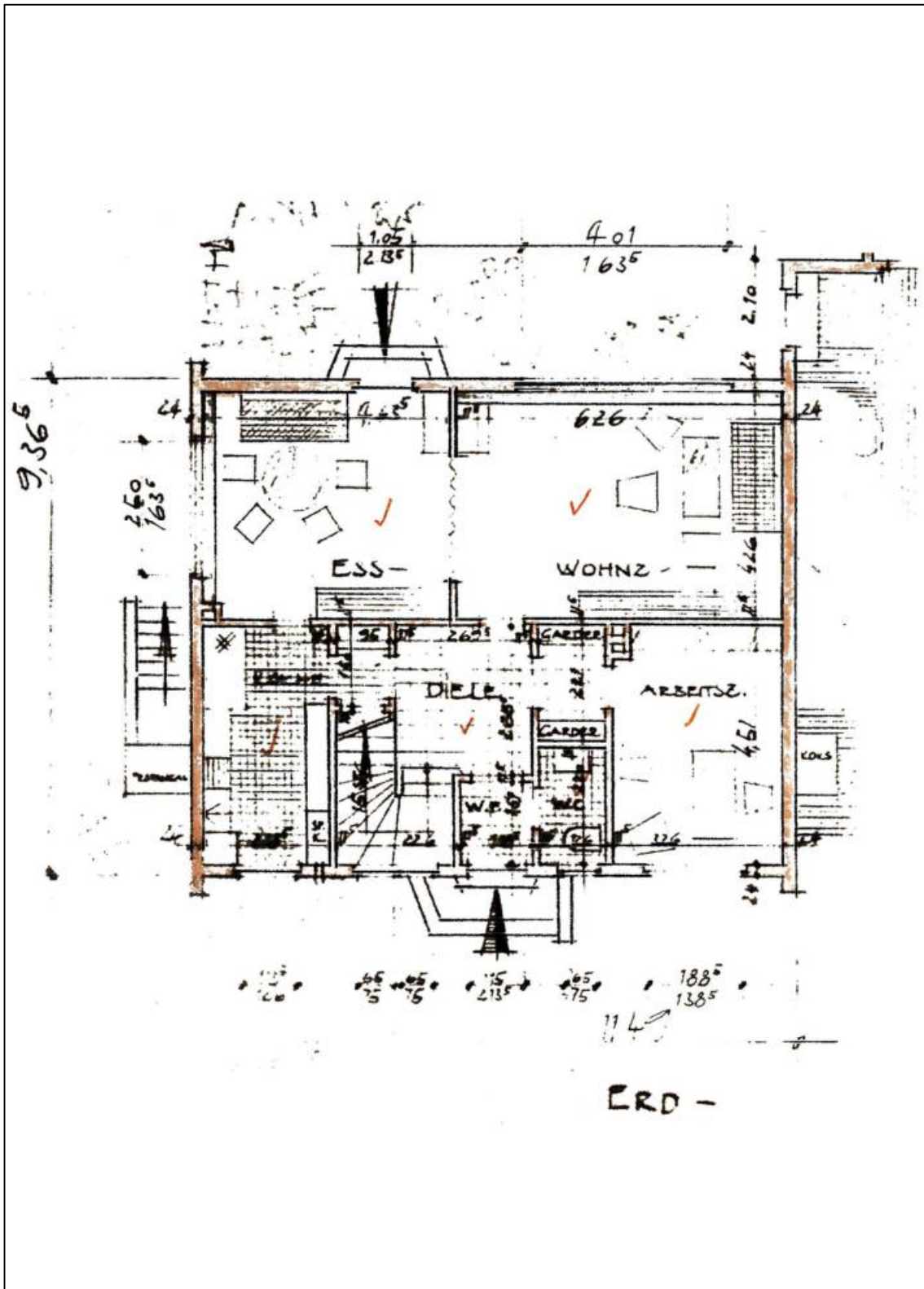


Abbildung 12 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



Abbildung 16 Ostansicht der baulichen Anlage
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

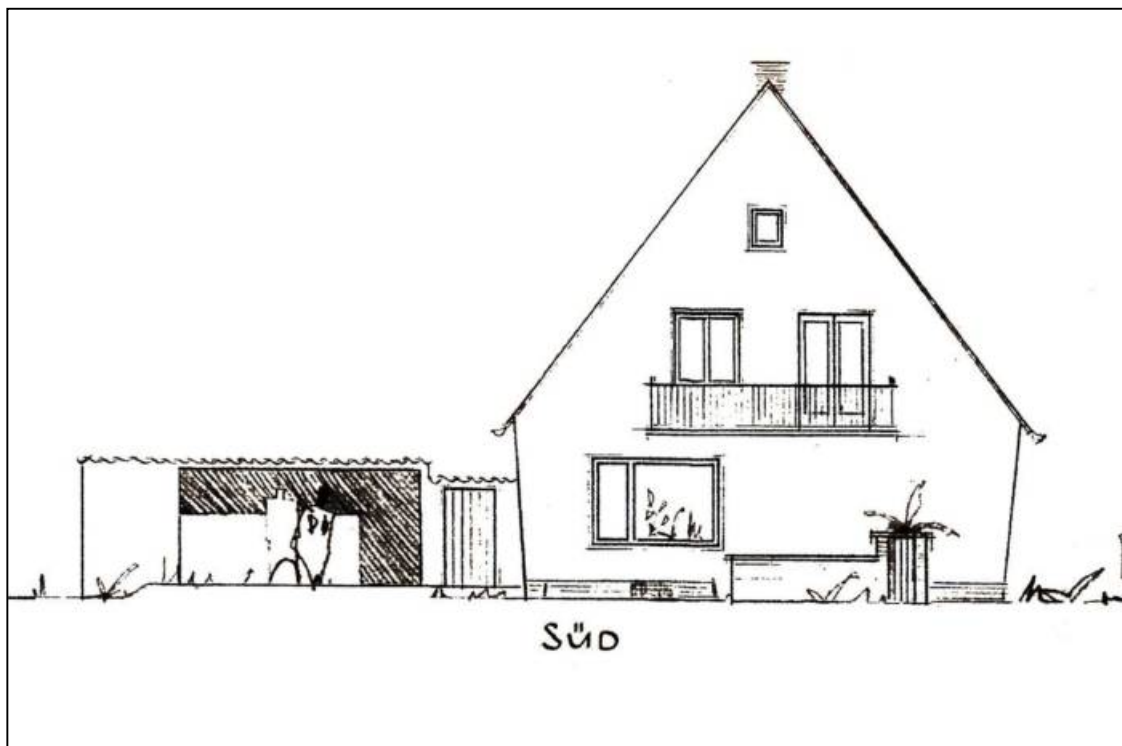


Abbildung 17 Südansicht der baulichen Anlage
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



Abbildung 18 Westansicht der baulichen Anlage
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.1.7 Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.7.1 Unterlassene Instandhaltung

(§ 4 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1.1 Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

„Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.“

Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege und Schönheitsreparaturen.

5.1.7.1.2 Der Unterzeichner hat keine unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Einfamilienhaus feststellen können.

5.1.7.2 **Baumängel**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.2.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

„Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Einfamilienhaus feststellen können.

5.1.7.3 **Bauschäden**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Einfamilienhaus feststellen können.

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normal gepflegten Zustand ohne sichtbare unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel oder Schäden.

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Garage handelt es sich um eine in Massivbauweise errichtete Einzelgarage mit einer Gerätelagerfläche sowie einem überdachten Freisitz.

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1958

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 28 m ²
Garage, gesamt	ca. 28 m ²

5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garage wurde in baujahrestypischer Massivbauweise und Gestaltung erbaut.

5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Garage energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entsprechen. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Erdgeschoss Stahlbeton

Außenwände:

- Erdgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Tondachziegel
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Fenster:

- Erdgeschoss Glasbausteine

Außentore und Türen:

- Seiteneingang Stahl- und Blechtüren
- Garagentor Stahlflügeltor

Fußböden:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

5.2.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 19 Straßenansicht der Garage
Foto Nr. 6, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 20 Gartenansicht der Garage
Foto Nr. 7, fotografiert am 22.01.2026

5.2.6.2 Planunterlagen

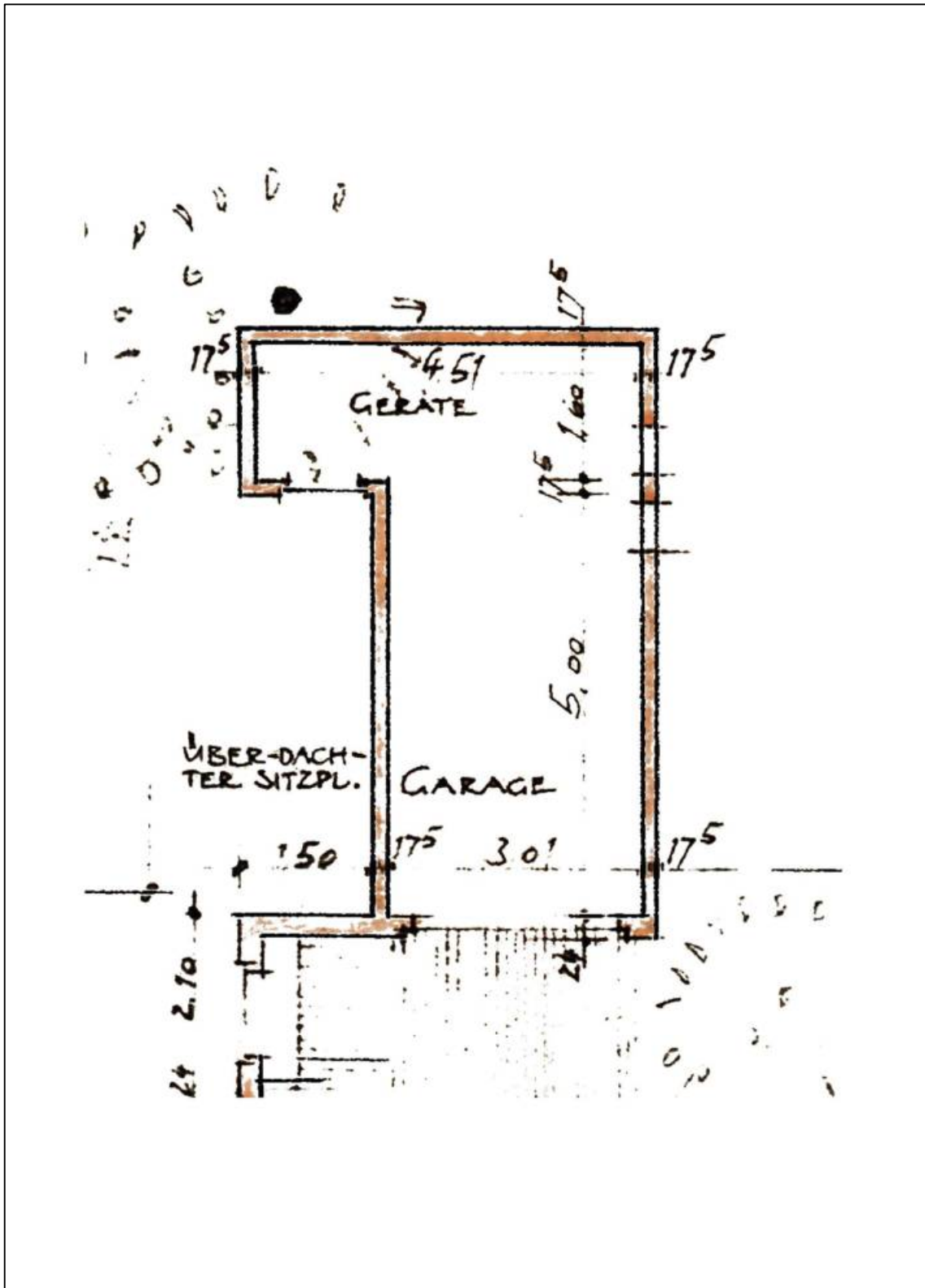


Abbildung 21 Grundriss von der Garage
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.2.7 Bauzustand
(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.7.2 Unterlassene Instandhaltung
(§ 4 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.3 Baumängel
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.4 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.5 Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normal gepflegten Zustand ohne sichtbare unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel oder Schäden.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Nördlich des Einfamilienhauses befindet sich eine aus Betonplatten bestehende Auffahrt zur Garage.

Östlich des Einfamilienhauses befindet sich ein mit Betongehwegplatten belegter Weg sowie eine Treppe mit drei Stufen zum Hauseingang.

Westlich des Einfamilienhauses befindet sich eine mit Betongehwegplatten belegte Terrasse mit einem Treppenzugang (zwei Stufen) zum Wohnraum im Erdgeschoss. Südlich am Einfamilienhaus befindet sich eine Kelleraußentreppe in Massivbauweise.



Abbildung 22 Zufahrt zur Garage
Foto Nr. 8, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 23 Hauseingangsbereich
Foto Nr. 9, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 24 Terrasse
Foto Nr. 10, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 25 Kelleraußentreppe
Foto Nr. 11, fotografiert am 22.01.2026

5.3.2 Garten

Der Vorgarten sowie der Garten des zu bewertenden Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche mit angelegten Beeten, in denen Sträucher und Bäume gepflanzt wurden.

Der Garten befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.



Abbildung 26 Vorgarten
Foto Nr. 12, fotografiert am 22.01.2026



Abbildung 27 Garten
Foto Nr. 13, fotografiert am 22.01.2026

5.3.3 Einfriedung

Das zu bewertende Grundstück ist östlich zur Straße mit einer Mauer (ca. 20 cm), nördlich und westlich zu den Nachbargrundstücken durch eine Hecke sowie einen Holzzaun und südlich durch eine Hecke auf dem zu bewertenden Grundstück eingefriedet.

5.4 Gesamteindruck

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Mietspiegel in mittlerer Wohnlage der Stadt Hamm.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.2 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

7 Ermittlung des Bodenwertes

(§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

250 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen baulichen Nutzung.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm nicht erkennbar.

7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.

7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.

7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm
Tel.: 02381/17-4202

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hamm.

Die gewählte Adresse ist: Delpstraße 24.

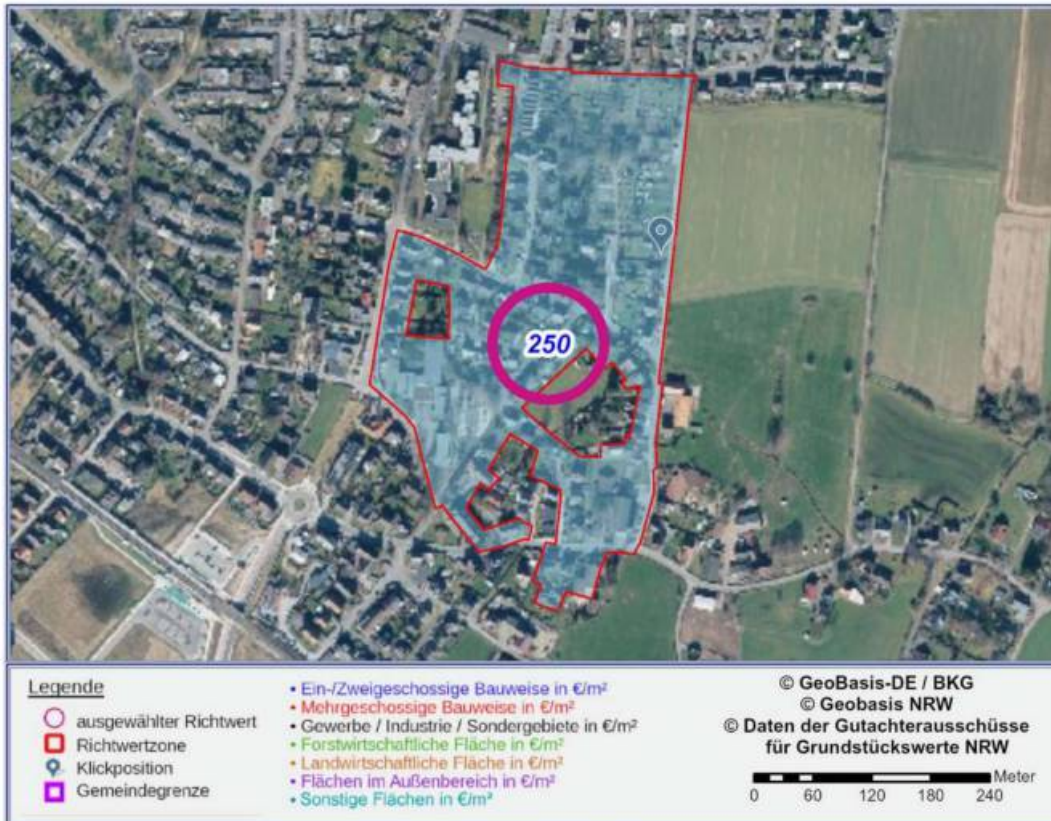


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 19.12.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Abbildung 28 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59069
Gemarkungsname	Westtünnen
Gemarkungsnummer	1395
Ortsteil	Rhyern
Bodenrichtwertnummer	70
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 29 Erläuterung zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

7.4 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.4.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 4“, vom 07.01.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an den öffentlichen Erschließungsanlagen Delpstraße und Brehmstraße (nördlicher Stich zum Friedhof).

7.4.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsanlagen: Delpstraße und Brehmstraße (nördlicher Stich zum Friedhof)

Der Erschließungsbeitrag ist noch zu zahlen. Über die Höhe kann z.Zt. keine Angabe gemacht werden.

Für die noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge setzt der Unterzeichner einen Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen an.

7.4.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.4.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

***Delpstraße:** Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2017 durchgeführte Verbesserung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 258,39 € für die zur Delpstraße ausgerichtete wirtschaftliche Einheit (627 m²)*

***Brehmstraße (nördlicher Stich zum Friedhof):** Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.*

7.5 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.5.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

7.6 Wertzonen

- 7.6.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen, da sich der westliche Teil des Grundstücks, der über die angegebenen Tiefe von 35 m hinaus geht, an der Erschließungsanlage Brehmstraße befindet und somit eine selbstständig nutzbare Teilfläche darstellt.

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

- 7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 63 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Flurstück 103		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
1.249 m ² x 250 EUR/m ²	=	<u>312.250 EUR</u>
Bodenwert, gesamt	=	<u><u>312.250 EUR</u></u>

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Einfamilienhaus

8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

„Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.“

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1958

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Einfamilienhaus 68 Jahre

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.“

8.1.2.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung in dividueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In dividuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungs-

objekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

- 8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.
- 8.1.3.3 Die bauliche Anlage Einfamilienhaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.1.3.4 Da das Gebäudealter (68 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.
- 8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens). Das Dach des Einfamilienhauses wurde aus Sicht des Unterzeichners ca. innerhalb der letzten 20 Jahre neu eingedeckt, was der Unterzeichner bei der Vergabe der Modernisierungspunkte berücksichtigt. Eine genaue Einordnung ist dem Unterzeichner aufgrund mangelnder Aktenlage der Bauakte der Stadt Hamm nicht möglich. Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, ist es dem Unterzeichner auch nicht möglich, eine Aussage über den Innenausbau und eine evtl. nachträglich durchgeführte Dämmung der Dachhaut zu treffen. Folgende durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 30 auf Seite 70 dieses Gutachtens):

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	1

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 30 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 1 Punkt von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

- 0 – 1 Punkt nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
- 6 – 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „nicht modernisiert“ angesehen.

8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 68 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird

die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 16 Jahren.

8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 1 Punkt erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei einem Alter von 68 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 85 %.

Da das relative Alter von 85 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 71 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 16 Jahre.

8.2 Garage

8.2.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1958

Kalenderjahr des Wertermittlungstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Garage 68 Jahre

8.2.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Einzelgaragen“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.2.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.

8.2.3.2 Die bauliche Anlage Garage wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

8.2.3.3 Da das Gebäudealter (68 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.

Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.

Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

8.2.3.4 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens). Das Dach der Garage wurde aus Sicht des Unterzeichners ca. innerhalb der letzten 20 Jahre neu aufgesetzt und eingedeckt, was der Unterzeichner bei der Vergabe der Modernisierungspunkte berücksichtigt. Eine genaue

Einordnung ist dem Unterzeichner aufgrund mangelnder Aktenlage der Bauakte der Stadt Hamm nicht möglich. Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, ist es dem Unterzeichner auch nicht möglich, eine Aussage über den Innenausbau und eine evtl. nachträglich durchgeführte Dämmung der Dachhaut zu treffen.

Folgende durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 30 auf Seite 70 dieses Gutachtens):

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	1

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 31 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 1 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

- 0 – 1 Punkt nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
- 6 – 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „nicht modernisiert“ angesehen.

- 8.2.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 60 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 9 Jahren.

- 8.2.3.6 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 1 Punkt erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

- 8.2.3.7 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei einem Alter von 60 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.2.3.5 auf Seite 75 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 9 Jahre.

9 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

9.1 Gebäudezeitwert Einfamilienhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.1.1 Zuordnung der baulichen Anlage

Der Unterzeichner ordnet aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Einfamilienhaus gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 dem Gebäudetyp 1.01, freistehende Einfamilienhäuser mit Keller- und Erdgeschoss sowie einem voll ausgebautem Dachgeschoss zu.

9.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudetypisierung

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II ImmoWertV dargestellt.

Sie entsprechen gemäß Anlage 4 Teil I Nr. 1 ImmoWertV den Normalherstellungskosten auf Basis 2010 für Gebäude der Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

9.1.2.1 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Einfamilienhaus

Standardstufe 1:	655 EUR/m ²
Standardstufe 2:	725 EUR/m ²
Standardstufe 3:	835 EUR/m ²
Standardstufe 4:	1.005 EUR/m ²
Standardstufe 5:	1.260 EUR/m ²

9.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards. Hierzu stuft der Unterzeichner die Standardmerkmale

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

der baulichen Anlage gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteilausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Einstufung des Ausstattungsstandards des jeweiligen Standardmerkmals in die Standardstufen wird vom Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 9.1.2.1) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010, bzw. der zu ermittelnde Kostenkennwert entspricht dabei der Summe aller Kostenanteile.

9.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

Standardstufe		Anteil
1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0 %
2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	50 %
4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	50 %
5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 212 EUR.

9.1.3.2 Standardmerkmal Dach

Standardstufe		Anteil
1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0 %
2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0 %
3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	100 %
4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 125 EUR.

9.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

Standardstufe		Anteil
1	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0 %
2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	100 %
3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	0 %
4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0 %
5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 80 EUR.

9.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

Standardstufe		Anteil
1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0 %
2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0 %
3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	100 %
4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0 %
5	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 92 EUR.

9.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe		Anteil
1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0 %
2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	100 %
4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	0 %
5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 92 EUR.

9.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

Standardstufe		Anteil
1	ohne Belag	0 %
2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	100 %
3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	0 %
4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %
5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 36 EUR.

9.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

Standardstufe		Anteil
1	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0 %
2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0 %
3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	100 %
4	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	0 %
5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 75 EUR.

9.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

Standardstufe		Anteil
1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0 %
2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0 %
3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0 %
5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 75 EUR.

9.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

Standardstufe		Anteil
1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0 %
2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0 %
3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %
4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0 %
5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 50 EUR.

9.1.3.10 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert
Es wurden folgende anteilige Kostenkennwerte ermittelt:

Außenwände		212 EUR
Dach	+	125 EUR
Fenster und Außentüren	+	80 EUR
Innenwände und -türen	+	92 EUR
Deckenkonstruktion und Treppen	+	92 EUR
Fußböden	+	36 EUR
Sanitäreinrichtungen	+	75 EUR
Heizung	+	75 EUR
Sonstige technische Anlagen	+	50 EUR
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	<u>837 EUR</u>

9.1.4 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 837 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.1.2.1 auf Seite 76) zu 3,01 ermittelt.

9.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert
(Anlage 4 Teil I Nr. 3 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

keine

Zuschläge, gesamt = 0 EUR

9.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert
(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

keine

Abschläge, gesamt = 0 EUR

9.1.7 Angepasster Kostenkennwert

Kostenkennwert, gesamt = 837 EUR

Zuschläge, gesamt + 0 EUR

Abschläge, gesamt - 0 EUR

aufsummierter Kostenkennwert = 837 EUR

9.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Einfamilienhaus
324 m² BGF x 837 EUR/m² 271.188 EUR

Hausanschlüsse:

▪ Wasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Abwasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Strom, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Gasanschluss, pauschal	+	1.000 EUR

besondere Bauteile, die nicht in der BGF
erfasst wurden:

▪ Kelleraußentreppe, pauschal	+	6.000 EUR
▪ Schleppdachgaube Ostseite, pauschal	+	15.000 EUR
▪ Schleppdachgaube Westseite, pauschal	+	15.000 EUR
▪ Balkon, pauschal	+	3.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Einfamilienhaus, einschließlich der Baune-
benkosten i. H. v. 17 % = 314.188 EUR

9.1.9 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das vierte Quartal 2025 auf der
Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 190,6 für Wohngebäude fest-
gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Einfamilienhaus am Wertermittlungstich-
tag (indizierte Herstellungskosten):

314.188 EUR x 190,6 % = 598.842 EUR

9.1.10 Gebäudezeitwert

9.1.10.1 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 16 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 80 \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienhaus betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die baulichen Anlage Einfamilienhaus zum Wertermittlungstichtag	=	598.842 EUR
lineare Alterswertminderung 598.842 EUR x 80 %	–	<u>479.074 EUR</u>
Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Einfamilienhaus zum Wertermittlungstichtag	=	<u>119.768 EUR</u>

9.2 Gebäudezeitwert Garage

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.2.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner ordnet die bauliche Anlage Garage mit einer BGF von ca. 28 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzel- und Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

9.2.2 Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Unterzeichner in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II. ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771), der DIN 276 nach Standardstufen sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010 dargestellt.

9.2.2.1 Garage, 28 m² BGF, 100 %

Kostenkennwerte, Gebäudetyp 14.1 gemäß NHK 2010:

Standardstufe 3:	245 EUR/m ²
Standardstufe 4:	485 EUR/m ²
Standardstufe 5:	780 EUR/m ²

Der Unterzeichner stuft die bauliche Anlage Garage wie folgt ein:

Standardstufe		Anteil
3	Fertigaragen	0 %
4	Garagen in Massivbauweise	0 %
5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	100 %

Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 780 EUR/m² BGF ermittelt.

9.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 780 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.2.2.1 auf Seite 86) zu 5 ermittelt.

9.2.4 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Garage
28 m² BGF x 780 EUR/m² = 21.840 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 12 % = 21.840 EUR

9.2.5 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Das statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2026 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 190,6 für Wohngebäude festgestellt. Diesen setzt der Unterzeichner adäquat zum Einfamilienhaus an.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten):
21.840 EUR x 190,6 % = 41.627 EUR

9.2.6 Gebäudezeitwert

9.2.6.1 Alterswertminderung

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 9 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 9 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 85 \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungstichtag = 41.627 EUR

lineare Alterswertminderung
41.627 EUR x 85 % – 35.383 EUR

Gebäudezeitwert für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungstichtag = 6.244 EUR

9.3 vorläufiger Sachwert

9.3.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der Gebäudezeitwerte der baulichen Anlagen, den besonderen Einrichtungen und dem Bodenwert zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Einfamilienhaus 119.768 EUR

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage + 6.244 EUR

pauschaler Zuschlag für Außenanlagen
5 % der Gebäudezeitwerte
126.012 EUR x 5 % + 6.301 EUR

Bodenwert + 312.250 EUR

vorläufiger Sachwert = 444.563 EUR

9.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

9.4.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 444.563 EUR eine sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von -4 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 0,960.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 0,96 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

444.563 EUR x 0,96 = 426.780 EUR

9.4.2 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 2 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

426.780 EUR x 1,02 = 435.316 EUR

10 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

10.1 **Werterhöhungen**

Werterhöhungen, beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand oder außergewöhnliche Architektur:

▪ keine 0 EUR

Werterhöhung aufgrund des Bauzustands, gesamt = 0 EUR

10.2 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und unterlassener Instandhaltung

▪ Einfamilienhaus
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 49 dieses Gutachtens) 0 EUR

▪ Garage
(siehe auch Nr. 5.2.7 ab Seite 56 dieses Gutachtens) + 0 EUR

Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur oder Gestaltung

▪ ausstehende Erschließungsbeiträge, pauschal ca. 20 % bezogen auf den Bodenwert + 62.000 EUR

▪ Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung, pauschal ca. 5 % bezogen auf den marktangepassten Sachwert + 22.000 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 84.000 EUR

10.3 Werteinfluss

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	+	0 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	-	84.000 EUR
Werteinfluss durch besondere objektspezi- fische Grundstücksmerkmale	=	- 84.000 EUR

11 Ermittlung des Sachwertes

11.1 Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	435.316 EUR
Werteinfluss durch besondere objektspezi- fische Grundstücksmerkmale unter Be- rücksichtigung von Rechten und Belastun- gen	– <u>84.000 EUR</u>
Sachwert des zu bewertenden Grundstücks	= <u><u>351.316 EUR</u></u>

12 Ermittlung des Verkehrswertes

12.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 ZVG

12.1.1 Der für die Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung erforderliche durch Recht und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie durch Baulasten unbelastete Wert des bebauten Grundstücks entspricht in diesem Fall dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da keine Lasten, Beschränkungen oder Baulasten bestehen, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

12.2 Verkehrswert (§ 8 ImmoWertV)

12.2.1 Es wurde ermittelt der

- Sachwert einschließlich Bodenwert 351.316 EUR

12.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert.

12.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 62 dieses Gutachtens), dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

12.2.4 Der ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Delpstraße 24 in 59069 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 festgestellt zu

351.000 EUR

in Worten: dreihunderteinundfünfzigtausend EURO

12.2.5 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 12 und Nr. 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

13 Schlussbemerkungen

13.1 Gutachtenumfang

13.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.196-ZV umfasst 94 Seiten.

13.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

13.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachtenausfertigungen Lizenzrechte erworben.

Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten.

13.3 Datenschutz

13.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

13.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 12.03.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 12.03.2026

Dipl.-Ing. Joachim Bienek