



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 09.04.2026
Az.: 22 K 038/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
in 59075 Hamm, Eitelstr. 12**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.03.2026 ermittelt mit rd.

416.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnungen.....	13
3.3	Nebengebäude	14
3.3.1	Doppelgarage	14
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus (1 ½-geschossig, ursprüngliches Baujahr vor 1954) sowie einer Doppelgarage (Baujahr 2006)

Objektadresse: Eitelstr. 12, 59075 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bockum-Hövel Blatt 8126

Katasterangaben: Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 12, Flurst. 657

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 22.01.2026

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 22.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 27.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.03.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

Umfang der Besichtigung: Der Sachverständige konnte das Wohnhaus und die Doppelgarage nur von außen (straßenseitig) besichtigen.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (Auszüge aus 2 digitalen Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Erkundigungen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau
Erkundigungen beim Amt für Kampfmittelangelegenheiten
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2025 für Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Ortsteil:	Bockum-Hövel, nordwestlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Bergkamen, 14 km; Ahlen, 15 km; Dortmund 37 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 3 km; B 233, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 1, ca. 8 km; A 2, ca. 12 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 27 km
Innerörtliche Lage:	südöstlicher Stadtbezirkskern;
(vgl. Anlage 02/03)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Kindergarten, ca. 400 m entfernt; Grundschule, ca. 600 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 300 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage gem. Straßenverzeichnis Wohnlage Stadt Hamm
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 ½ -geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Bockum-Hövel Blatt 8126, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 12, Flurstück 657; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Eitelstr. 12; Größe: 640 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 18 x 36,5 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, unbefestigt; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Doppelgarage; überwiegend eingefriedet
Anmerkung:	Es besteht auf dem Bewertungsgrundstück ein geringfügiger Überbau (ca. 2 m ²) der benachbarten Garage (Flurst. 854). Die Wertminderung ist bisher <u>nicht</u> beim Verkehrswert berücksichtigt worden (s. Anlage 10).
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist für das Gebiet einen möglichen Gasaustritt in Bohrungen aus.
Anmerkung:	Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau vom 09.04.2026 liegt das Grundstück über einem erloschenen Bergwerksfeld „Radbod“, das bis in die 1990er Jahre betrieben wurde. Dessen Einwirkungen sind abgeklungen. Ferner liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Radbod-Gas“ zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist heute nicht mehr zu rechnen. Gem. Kampfmittelbehörde v. 16.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück frei von Kampfmitteln.

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.10.2025 vor.
Anmerkung:	Nach tel. Auskunft beim Grundbuchamt am 01.04.2026 wurden inzwischen Eintragungen ergänzt.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Bockum-Hövel Blatt 8126 sind folgende Eintragungen vermerkt: - Nr. 4: Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NRW - Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk - Nr. 6: Veräußerungsverbot aufgrund Arrestbeschlusses
Anmerkung:	Die Wertminderung aufgrund des Veräußerungsverbots ist in einer separaten Anlage dargestellt worden. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 23.03.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 17.03.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Auskunft eingeholt am 17.03.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.

Denkmalschutz: Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

WA = allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoß (max.)

offene Bauweise

Auskunft eingeholt am 23.03.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es liegt keine Akte des ursprünglichen Neubaus vor.

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

Jedoch existieren keine der beiden geplanten Gauben.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 230 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-III; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Zweifamilienhäuser, gesamt: 1,3 % (StdAbw: 1,0 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden.
Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 2.650 €/m ² Wf. (ohne Garage)
Beitragssituation:	nicht erkundet Die Straße ist endausgebaut, daher ist nicht mehr mit einen Erschließungsbeitrag zu rechnen.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei nicht abgeschlossene Wohnungen. Die Wohnungen sind vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

Anmerkung:	Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße und auf Ausführungen der Bauakte.
------------	--

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1 ½ -geschossig, mit Wintergarten, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr ist unbekannt (geschätzt ca. 1950); fiktives Baujahr: 1981
Historie:	2006 wurde das Wohnhaus um zwei Anbauten, einem Balkon und einer Doppelgarage erweitert. 2011 wurde der südliche Anbau (Wohnzimmer) um einen Wintergarten ergänzt.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich
Das Dachgeschoß ist aufgrund seiner geringen Höhe nicht ausbaufähig.

Außenansicht: Klinkermauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: konventioneller Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Sohle: Stahlbeton

Außenwände: 17,5 cm Kalksandstein, 10 cm Kerndämmung, 11,5 cm Verblendmauerwerk (Die Angaben beziehen sich vermutlich auf die Anbauten)

Innenwände: Mauerwerk, Leichtwände

Geschoßdecken: Stahlbeton, Holzbalkendecken (Anbau), Decke über DG als Holzbalkendecke

Eingangsbereich(e): Haustür; Eingangsbereich gepflegt

Treppe/Treppenhaus: k. A.

 Geschoßtreppe: k. A.; einläufige, gerade Treppe

 Bodentreppe: k. A.

Anmerkung: Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; 4 Dachflächenfenster; Fensterbänke innen k. A.
Fensterbänke außen aus Klinker

Haustür/Außentür(en): aus Kunststoff mit Glasausschnitt

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik; Fa. Viessmann), 26 kW, Baujahr 2006
Warmwasserversorgung:	mit WW-Speicher (über Heizung versorgt)
Anmerkung:	gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung, ca. 30 ° Abschleppung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	vermutlich Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalckenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Wintergarten (ca. 6,0 x 3,5 m), Balkon (ca. 1,5 x 5,9 m)
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	k. A.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss (Whg. 1):	Heizungsraum, Windfang, Flur mit Treppe, Schlafzimmer, Esszimmer, offene Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Wintergarten, Abstellraum, Bad (ca. 125 m ² Wf.)
Dachgeschoss (Whg. 2):	Flur mit Treppe, Schlafzimmer, Diele, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Bad, Abstellraum (ca. 66 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 191 m ² Wf.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnungen

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	k. A.
Sanitärinstallation:	k. A.
Bad (Whg. EG):	k. A.
Bad (Whg. DG):	k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Kaminofen (Wintergarten), Bj. 2023, 6 kW
Inventar / Zubehör:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	befriedigend, tlw. unzureichend
Beeinträchtigungen:	Die Wohnungen sind nicht in sich abgeschlossen.
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelgarage

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze
Bauart:	massive Doppelgarage
Baujahr:	ca. 2006
Geschosse/Dach:	1-geschossig, als Wohnhausanbau mit Pfannen gedecktem Schleppdach
Größe:	ca. 7,50 x 6,0/5,50 m
Fenster/Türen/Tore:	2 Schwingtore mit Holzverkleidung
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	nach augenscheinlicher Besichtigung von außen besitzt die Garage kaum Unterhaltsstau.
Anmerkung:	Die Doppelgarage konnte vom Sachverständigen von innen nicht besichtigt werden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Zufahrt (Betonpflaster), Wegebefestigung (Mosaik aus Natursteinpflaster)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen, eingelassener Swimmingpool (ca. 27 m ²), Vorgarten geschottert
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Gartenhaus aus Holz, ca. 4,8 x 4,8 m
Inventar / Zubehör:	k. A.
Anmerkung:	Die rückwärtigen Außenanlagen konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59075 Hamm, Eitelstr. 12 zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bockum-Hövel	8126	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bockum-Hövel	12	657	640 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59075 Hamm, Eitelstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockum-Hövel	8126	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockum-Hövel	12	657

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 mit rd.

416.000,- €

in Worten: vierhundertsechzehntausend Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 09. April 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage** in **Hamm, Eitelstr. 12**
 Flur **12** Flurstücksnummer **657** Wertermittlungstichtag: **27.03.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	230,00	640,00	100 %	147.200,00
Summe:				640,00		147.200,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr (fiktiv)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	306,00	190,84	1981	80	35
Gesamtfläche	Doppelgarage	43,00	-	2006	60	40

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	15.208,20	24,53	1,30	0,96

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	771,33 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-68,12 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.179,84 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	27,35
Verkehrswert/Reinertrag:	36,25

Ergebnisse	
Ertragswert:	402.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	427.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	416.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.03.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Ermittlung der Wertminderung des Überbaus



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

...



Ansicht von Westen



Blick in Richtung Süden (Hauptgarten)

...

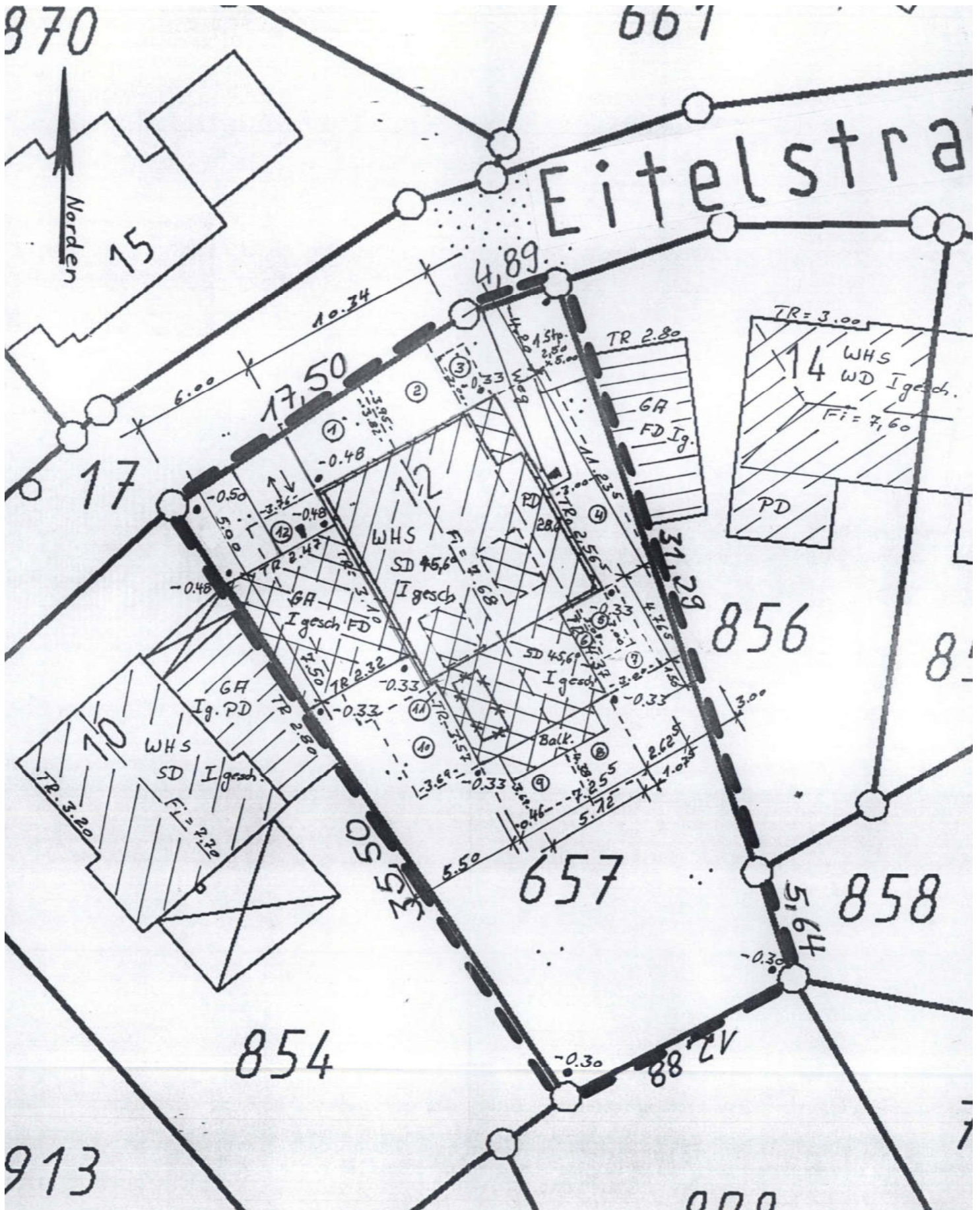


Ansicht von Nordwesten (Doppelgarage)



Umgebung in Richtung Südwesten

Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)

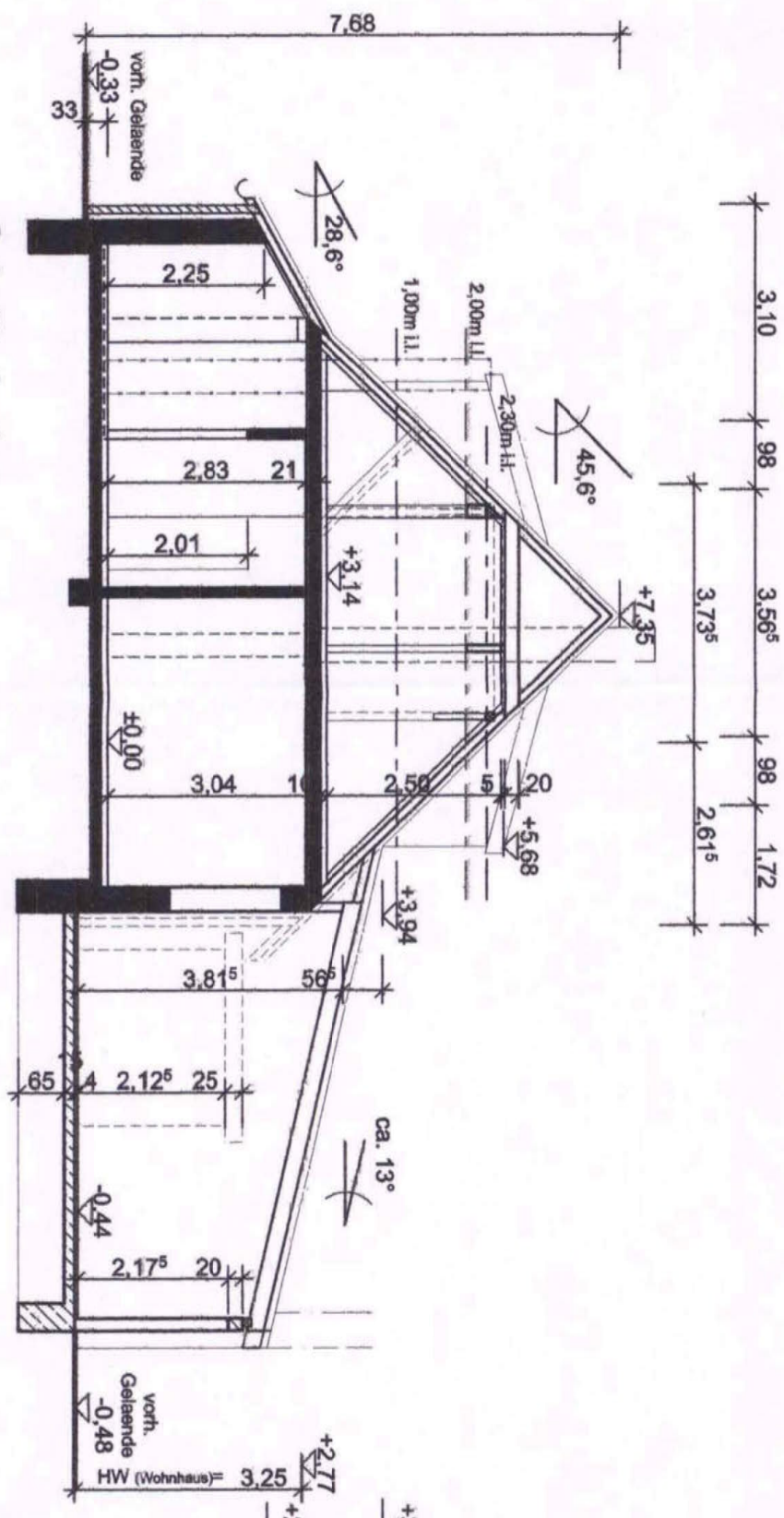


Lageplan
o. Wintergarten
M. 1:250

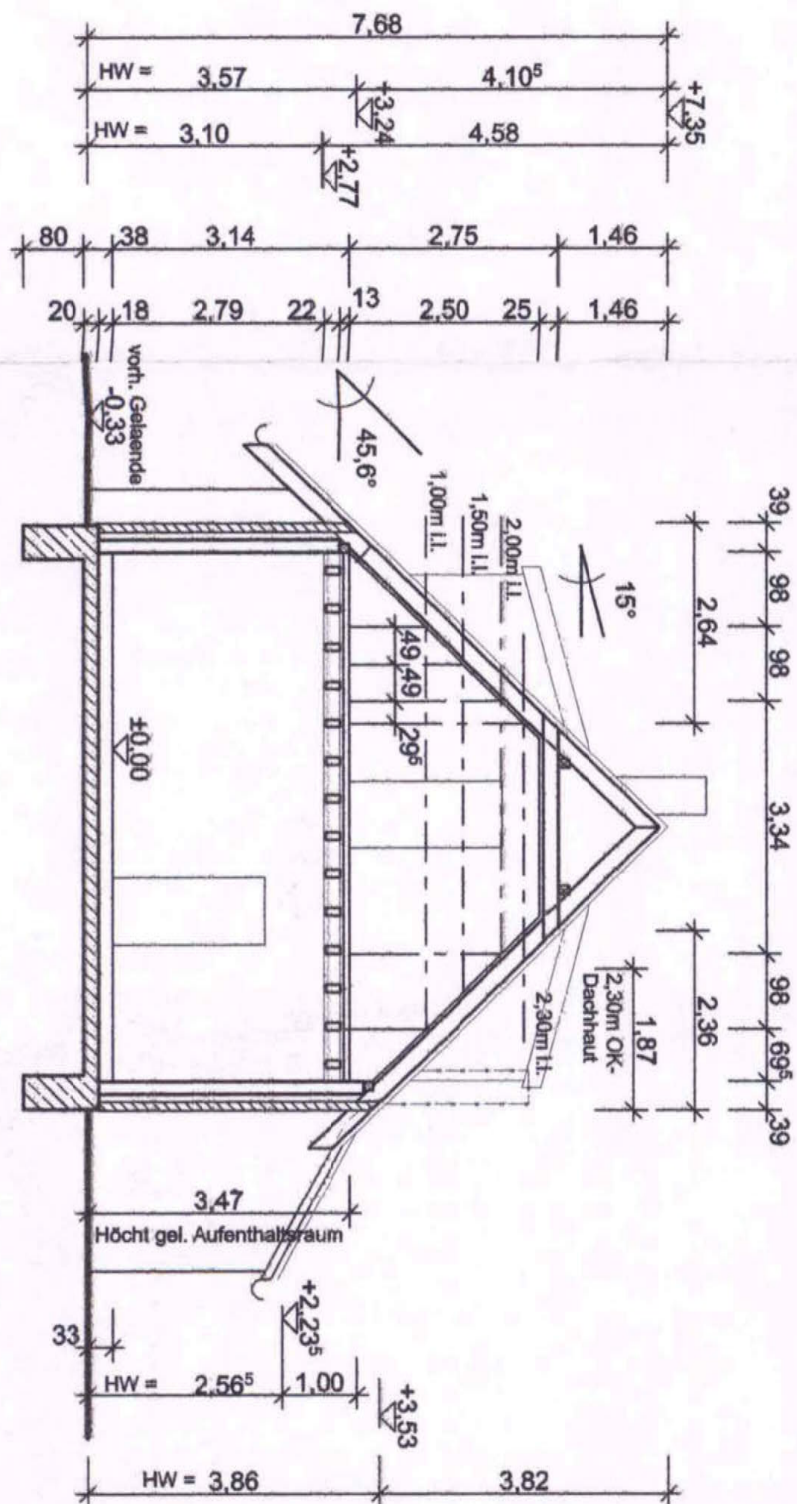


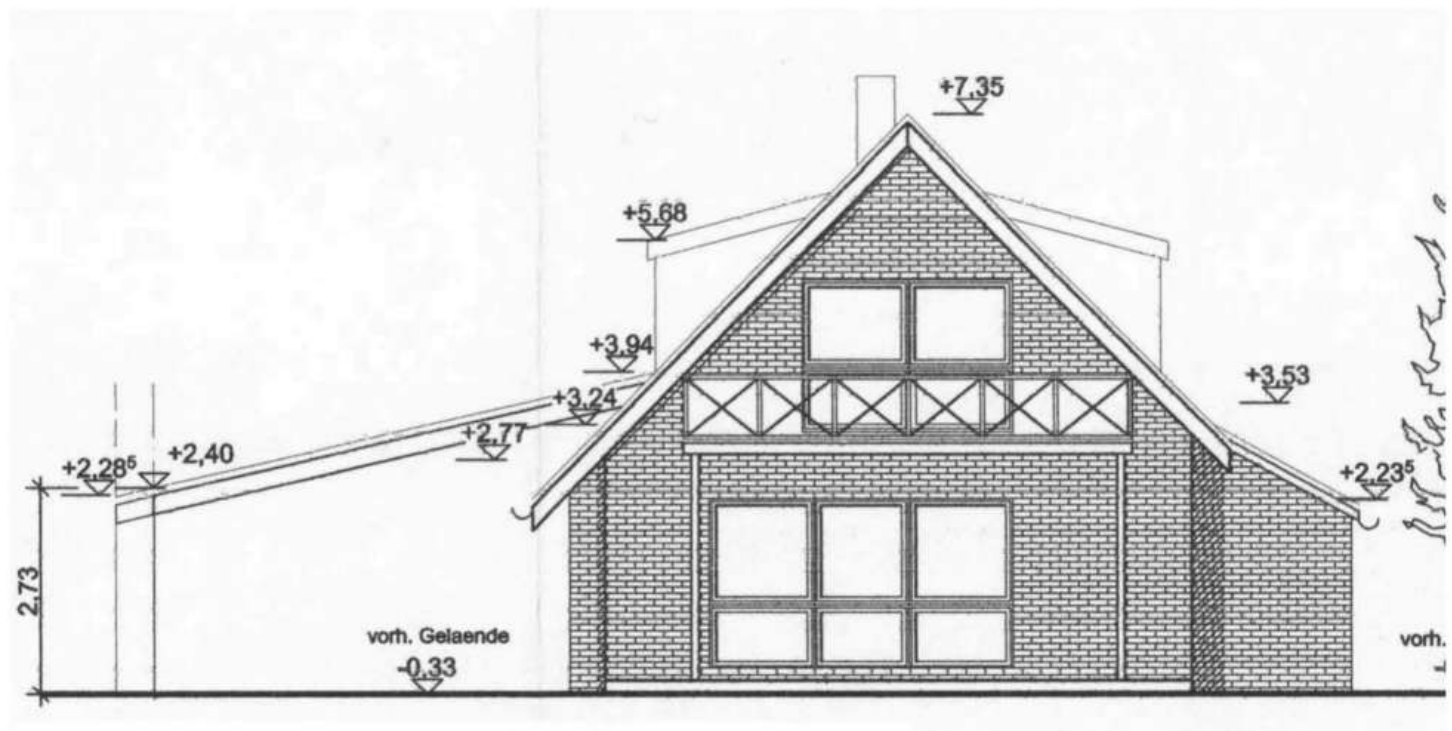
Erdgeschoss
o. Wintergarten
o. Maßstab

Schnitt A-A

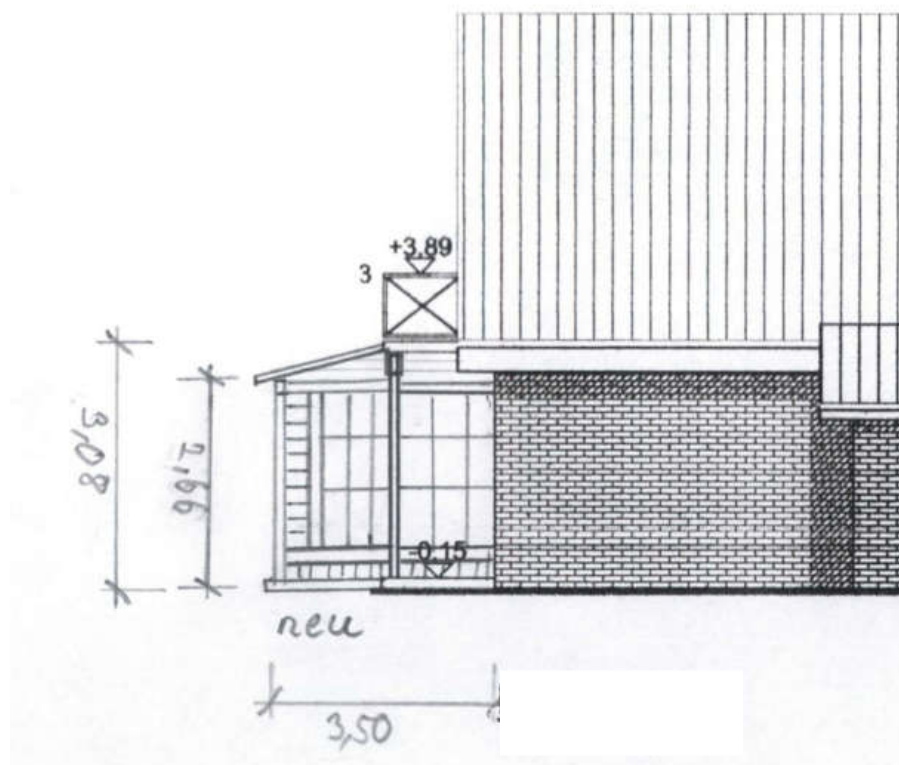


Schnitt B-B





Südost-Ansicht
o. Wintergarten
M. 1:100



Nordost-Teilansicht
mit Wintergarten
M. 1:100

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Flurkarte -
Standardauszug

Maßstab 1:250

Datum: 28.10.2011 Antrag-Nr.: 1112085AK

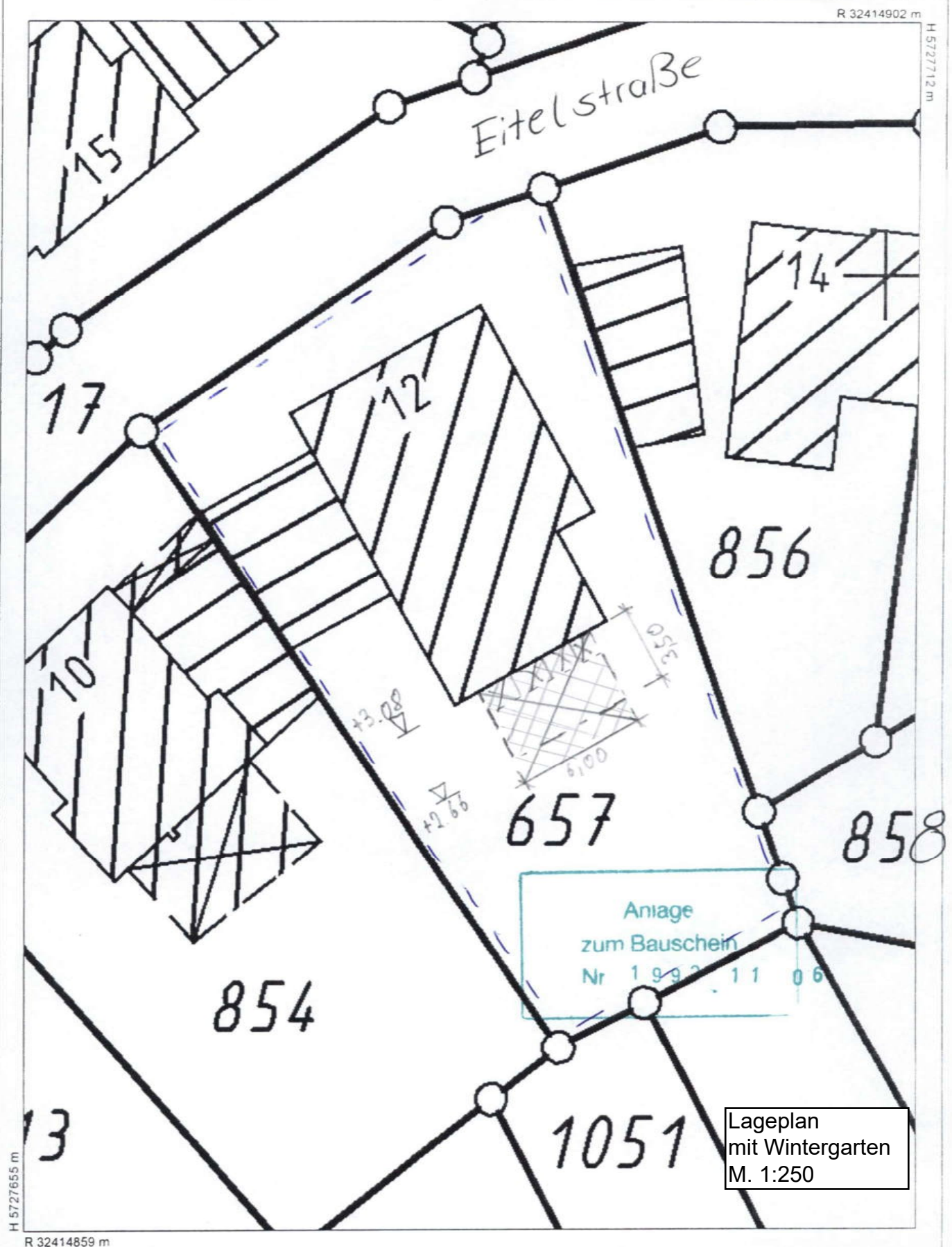
Stadt Hamm

- Vermessungs- und Katasteramt -

Gemarkung Bockum-Hövel

Flur 12

Flurstück 657



Lageplan
mit Wintergarten
M. 1:250

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeiten, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeiten zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch

Ausgegeben durch die Stadt Hamm

Bauvorhaben	:	Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
Baustelle	:	Eitelstr.12, 59075 Hamm
Bauherr	:	
Planung	:	Architekt Dipl.Ing.Reinhard Maier, Hammer Str. 3a 59075 Hamm

Berechnung der vorhandenen Wohnfläche

Erdgeschoß

Zimmer 1	:	15,93 qm
Zimmer 2	:	11,42 qm
Zimmer 3	:	13,41 qm
Windfang	:	5,97 qm
Flur	:	13,16 qm
Bad	:	6,72 qm
WC	:	1,90 qm
		68,51 qm

Dachgeschoss

Zimmer 4	:	13,43 qm
		13,43 qm

Zusammenstellung der vorhandenen Wohnfläche

Erdgeschoß	:	68,51 qm
Dachgeschoss	:	13,43 qm
		81,94 qm

Berechnung der Wohnfläche nach Um- und Anbau

Erdgeschoß

Wintergarten ca. $5,88 \times 3,44 \times 0,5 = 10,11$ qm		
Wohnen	:	29,72 qm
Schlafen	:	15,94 qm
Kochen / Essen	:	25,23 qm
Kind	:	12,38 qm
Bad	:	5,78 qm
Abstellraum	:	4,79 qm
Flur	:	11,31 qm
Windfang	:	5,97 qm
Heizen	:	3,39 qm
		114,51 qm 124,62 qm

Dachgeschoss

Wohnen	:	20,02 qm
Schlafen	:	13,38 qm
Kochen	:	6,06 qm
Bad	:	6,94 qm

Flur	:	3,96 qm	
Diele	:	10,98 qm	
Abstellraum	:	3,26 qm	
Balkon	:	6,24 x 0,5	3,12 qm 1,62 qm
		6,48 x 0,25	67,72 qm 66,22 qm

Zusammenstellung der Gesamtwohnfläche nach Um- und Anbau

Erdgeschoß	:	114,51 qm	124,62 qm
Dachgeschoss	:	67,72 qm	66,22 qm
		182,23 qm	190,84 qm

aufgestellt,
59075 Hamm, d 21.12.05



der Bauherr

der Architekt

ING. WILHELM
HILF
HILF & PARTNER
ARCHITECTEN
59075 HAMBURG
TELEFON 0411 2301-214718



Bauvorhaben : Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
Baustelle : Eitelstr. 12, 59075 Hamm
Bauherr :
Planung : Dipl.-Ing. Architekt Reinhard Maier, Hammer Str. 3a,
59075 Hamm

**BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE UND DES UMBAUTEN
RAUMES DER GARAGE**
(mit ArchiCAD 9.0 berechnet)

Nutzfläche

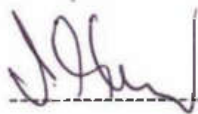
Garage = 41,03 qm

umbauter Raum

Garage beb. Fläche = 43,13 qm x 2,66 = 114,73 cbm

aufgestellt,
59075 Hamm, 22.12.05

Der Bauherr



Der Architekt

