



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 02.05.2025
Az.: 22 K 006/25

G U T A C H T E N

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

**Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude bebaute
Grundstück in 59077 Hamm, Alte Lünener Str. 98**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.04.2025 ermittelt mit rd.

265.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 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.....	7
2.4.2.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
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 durchgeföhrten 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	Einfamilien-Doppelhaushälfte	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	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte (2 ½-geschossig) mit angebautem Nebengebäude, ursprüngl. Baujahr 1927.

Objektadresse: Alte Lünener Str. 98, 59077 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herringen Blatt 396

Katasterangaben: Gemarkung Herringen, Flur 1, Flurst. 109

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 19.03.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 19.03.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 29.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 29.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (2 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2023 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:	Herringen, westlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Bergkamen, ca. 10 km; Unna, ca. 19 km; Dortmund, ca. 33 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 6 km; B 233, ca. 7 km
Autobahnzufahrt:	A 1, ca. 4 km; A 2, ca. 11 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 23 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nördlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 1,7 km entfernt; Grundschule, ca. 1,6 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,6 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr) Die Umgehungsstraße Johannes-Rau-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe.
topografische Grundstücks-lage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. Anlage 04

Herringen Blatt 396, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Herringen, Flur 1, Flurstück 109; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Alte Lünener Str. 98; Größe: 559 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 11 x 52 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe; Das Grundstück ist Teil eines Doppelhaus-Grundstücks

2.3 Erschließung

Straßenart:	angrenzende Straße: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse); weitere Straße: überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss; Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Gasaustritte in Bohrungen möglich (gem. Karte des Portals Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)
Anmerkung:	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 21.03.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Herringen Blatt 396 liegen folgende Eintragungen vor: Nr. 8: Insolvenzvermerk Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 28.04.2025 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 Wohnungsamtsamt Stadt Hamm eingeholt am 28.04.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 23.04.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennut-zungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebau-ungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein Baugebietsplan (einfacher Bebauungsplan) mit folgen-den Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
 III = 3 Vollgeschosse (max.)
 GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
 GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,0
 offene Bauweise

Auskunft eingeholt am 28.04.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des reali-sierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugeneh-migung und dem Bauordnungsrecht und der verbindli-chen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vor-ausgesetzt.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegen-den Plänen wurden jedoch festgestellt:

Die Treppenführung in das Kellergeschoss wurde ge-ändert.

EG: Die in den Zeichnungen dargestellte Wohnküche wird als Wohnzimmer genutzt. Die beiden Stuben sind vereinigt worden und werden als Wohnküche genutzt. Hinter dem Hauseingang ist ein Anbau entstanden. Dieser enthält einen Abstellraum und ein unfertiges WC. Der Anbau wurde in Richtung Straße nochmals verlän-gert.

Auf der Terrasse ist ein Wintergarten entstanden (Dieser ist nicht Bestandteil der vorliegenden Baugeneh-migungsakte.)

Im OG befinden sich ein Elternschlafzimmer (ehemali-ge Küche), 2 Kinderzimmer (ehemalige Stuben), ein Flur und ein neu entstandenes Bad, das vom Eltern-schlafzimmer abgetrennt wurde.

Im DG befinden sich ein Kinderzimmer, ein Spielzim-mer und ein Abstellraum. Die Zeichnungen der Bauak-te wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation wei-testgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land, tlw. Gartenland
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 145 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-III; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Einfamilienreihen- u. Doppelhäuser: 1,3 % (Spanne: 1,1 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften des Marktberichts entnommen worden.
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte liegen für diesen Bereich nicht vor.
Beitragssituation:	wurde nicht erkundet. Lt. Eigentümer existieren keine offenen Gebührenbescheide.

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)

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

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 Einfamilien-Doppelhaushälften

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilien-Doppelhaushälften, 2 ½ -geschossig, mit Anbau, einseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert; Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Baujahr: ca. 1927 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1982

Modernisierungen: Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt:

- 2013 Erneuerung der Heizungsanlage
- ca. 2013 Zählerschrank Strom
- 2023 Erneuerung der Fenster u. Außentüren
- 2024 Modernisierung des Innenausbau, z.B. Wand-, Decken- und Bodenbeläge einschl. Estrich, Innentüren
- 2024 Einbau Fußbodenheizung (nur EG)
- 2024 Modernisierung des Bades
- 2024 Einbau von 2 neuen WCs

Energieausweis: Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.

Energetischer Zustand: Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert (Heizungsanlage).

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich

Außenansicht: verputzt (Münchner Rauh), Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente vermutlich aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk, Außenputz
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtwände
Geschoßdecken:	Trägerkappendecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Überdachung und Eingangstreppe; Der Eingangsbereich wurde sehr unprofessionell hergestellt.
Treppe/Treppenhaus:	Treppe stark vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	Beton ohne Belag
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit Holzstufen; EG/OG: einläufige, halbgewendelte Treppe; OG/DG: zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; keine Handläufe vorhanden
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, überwiegend mit Rollläden aus Kunststoff, mit elektr. Antrieb; Dachflächenfenster aus Holz; Fensterbänke innen aus Kunststein, Fliesen; Fensterbänke außen tlw. aus Faserzement
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasausschnitt

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen, Telefon- u. Internetanschluss, einfache Klingelanlage; elektr. Rollläden
Heizungsanlage:	Pelletheizung (Westfeuer P15), 3,8-14,5 kW; Baujahr 2013; Pelletlager mit Außenbefüllung
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage ver- sorgt.) Ob die Solarthermieanlage auf dem Dach noch funktioniert, ist unklar.
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, überwiegend ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Holzbrettetüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Walmdach, ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	einfacher Wintergarten (Bj. ca. 2024), Dachgaube, Zwerchgiebel (anteilig mit dem Nachbarn); Eingangstreppe mit Überdachung (wird aufgrund des baulichen Zustands nicht werterhöhend berücksichtigt)
Besondere Einrichtungen:	zusätzliches WC im Anbau (für Außenanlagen, unferdig); ältere Solarthermieanlage (es ist unklar, ob diese noch funktioniert)
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden/-mängel wurden gesichtet: Eingangsbereich unprofessionell erstellt und unfertig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters noch normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Heizungsraum mit Pelletlager, Hausanschlussraum, Waschküche (ca. 55 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit Treppe zum Abstellraum u. Gäste-WC, Diele mit Treppe, Wohnzimmer, Wohnküche (ca. 66 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Raum zw. den Geschossen, Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer (ca. 49 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Spielzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum (ca. 27 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 142 m ² Wf. / 55 m ² Nf.
Anmerkung:	Raumbezeichnungen gem. heutiger Nutzung

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Wohnküche, Diele (EG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Eingangsflur (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: taupe)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: taupe), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Schlafzimmer (OG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: taupe)
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Flur (OG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Spielzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum (DG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

WC (Außenanlagen):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: taupe)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: taupe)
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. ohne Belag

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Hauseingang
Innentüren:	Weißlacktüren, übliche Schlosser und Beschläge, Holz-zargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung (EG), Flachheizkörper mit Thermostatventilen (OG/DG)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallati-on
Bad (OG):	Dusche (ohne Duschtasse) mit Einhandhebelarmatur; WC/Bidet-Kombination, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur im Möbelstück integriert; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschab-trennung aus Glas, Handtuch-Heizkörper
Gäste-WC (EG):	nur Rohinstallationen; Sanitärobjekte noch nicht mon-tiert; Lüftung über Fenster
WC (Außenanlagen):	nur Rohinstallationen; keine Fenster- oder Zwangsbe-lüftung

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: nicht vorhanden

Inventar / Zubehör: Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche mit Kochinsel)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: keine wesentlichen erkennbar; kl. Feuchtigkeitsschäden von behobenen Schäden am Dach

Unterhaltsstau: überdurchschnittlicher Unterhaltsstau; Unterhaltungsstau aufgrund fehlender Bauleistungen; tlw. fehlende Sockelleisten; unfertiges Gäste-WC; unfertiges WC (Außenanlagen); Treppenstufen stark vernachlässigt; fehlende Fliesenverfügung im Bad

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude

Funktion: Abstellraum für Gartengeräte

Bauart: baujahrestypische Massivbauweise als Anbau an das Wohnhaus

Baujahr: ca. 1927

Geschosse/Dach: 1-geschossig, Satteldach mit Betonsteineindeckung

Größe: ca. 3,0 x 6,3 m

Fenster/Türen/Tore: Außentür, 2 Fenster

Ausbau: k. A.

Haustechnik: k. A.

Baulicher Zustand: durchschnittlicher Unterhaltsstau

Anmerkung: Das Nebengebäude ist über eine Treppe zum Keller des Wohnhauses zugänglich. Das Nebengebäude konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster); Terrasse, gefliest (im Wintergarten gelegen)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune (nur rückwärtig)
techn. Installationen:	nicht vorhanden
sonstige Bauwerke:	einfacher Wintergarten (ca. 5,0 x 2,9 m)
Inventar / Zubehör:	Klettergerüst für Kinder
Anmerkung:	Die straßenseitigen Außenanlagen sind unfertig. Das in der Flurkarte dargestellte, freistehende Nebengebäude im südlichen Grundstücksbereich existiert nicht mehr.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59077 Hamm, Alte Lünener Str. 98 zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Herringen	396	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herringen	1	109	559 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 Wertermittlungsstichtags 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 (Reinertrag: 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59077 Hamm, Alte Lünener Str. 98

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Herringen	396	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herringen	1	109

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit rd.

265.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend 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 02. Mai 2025

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 **Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude in Hamm, Alte Lünener Str. 98**

Flur 1 Flurstücksnummer 109

Wertermittlungsstichtag: **29.04.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lingsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	102,50	559,00	100 %	57.295,00
		Summe:		559,00		57.295,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien-Doppelhaushälfte	284,00	142,00	1927	80	37	
Gesamtfläche	Nebengebäude	20,00	-	1927	60	20	

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	10.564,80	24,22	1,30	1,08

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	403,49 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-107,04 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.866,20 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	25,08
Verkehrswert/Reinertrag:	33,10

Ergebnisse	
Ertragswert:	254.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	270.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	265.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	29.04.2025

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



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Osten (Nebengebäude)



Blick in Richtung Süden (rückwärtige Außenanlagen)

...

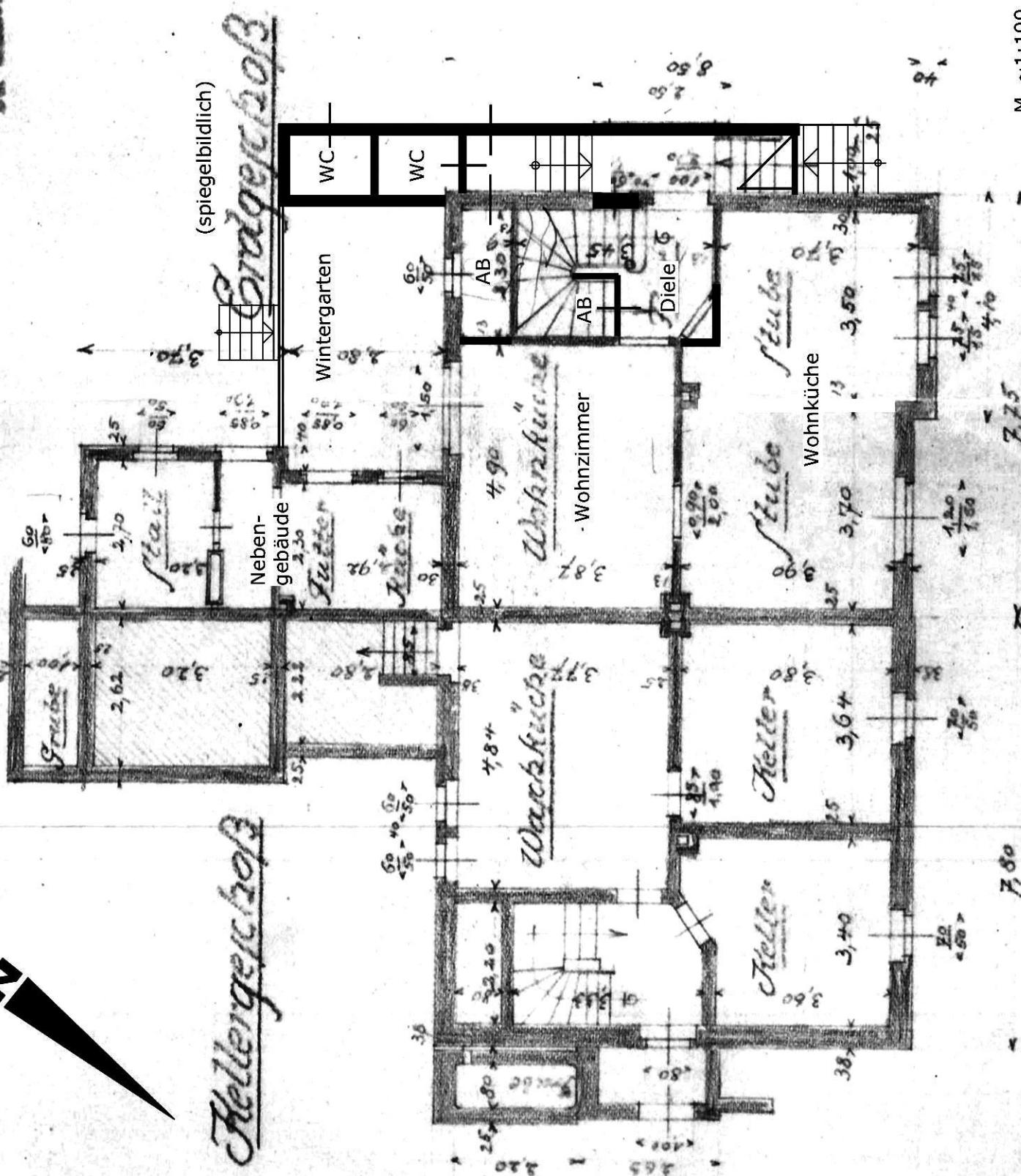


Umgebung in Richtung Nordosten



Umgebung in Richtung Südwesten

Geprüft
am den 19. Januar 1
der Bauauftrag



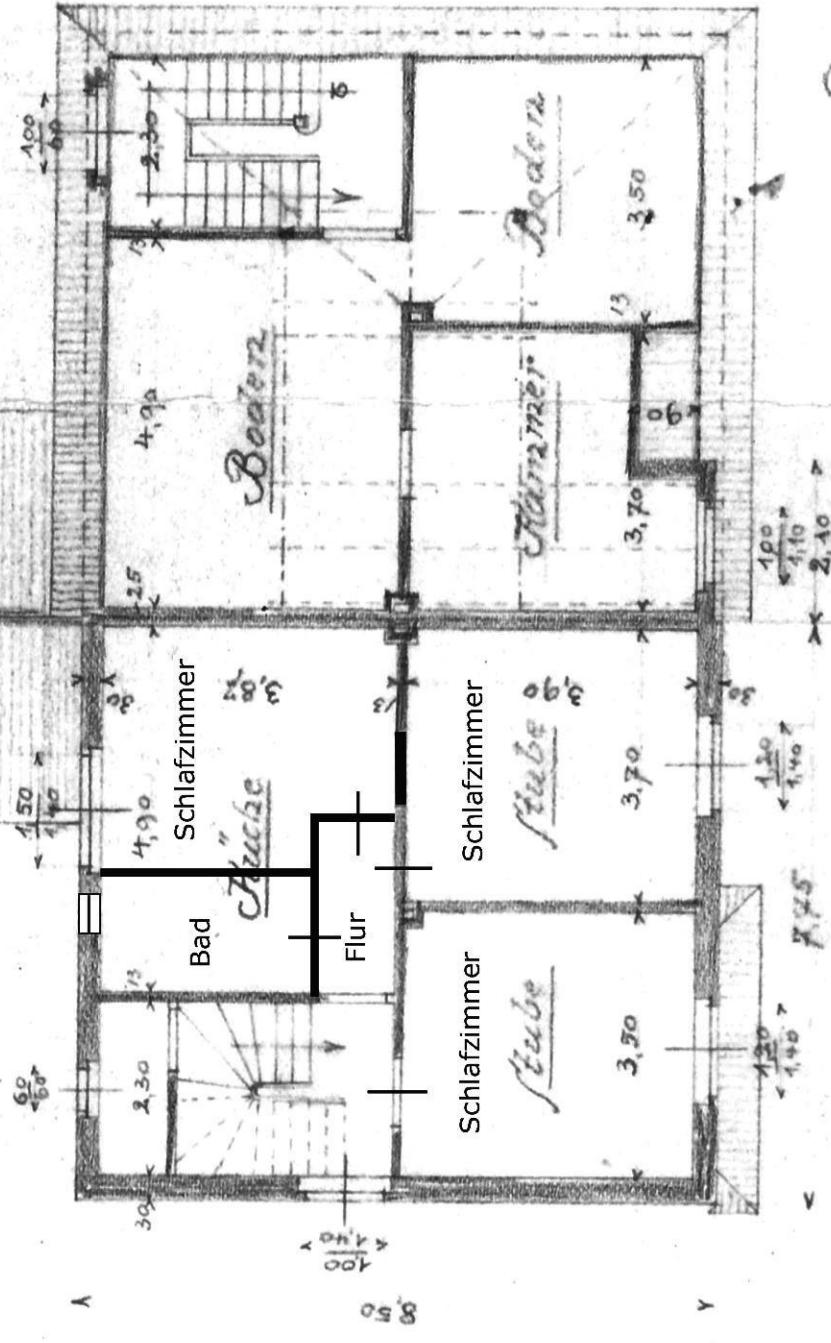
"Linner"

zimmer 3,40 - Spülraum
Küche 3,40 - Spülraum

Obergeschoss

(spiegelbildlich)

Dachgeschoss/B

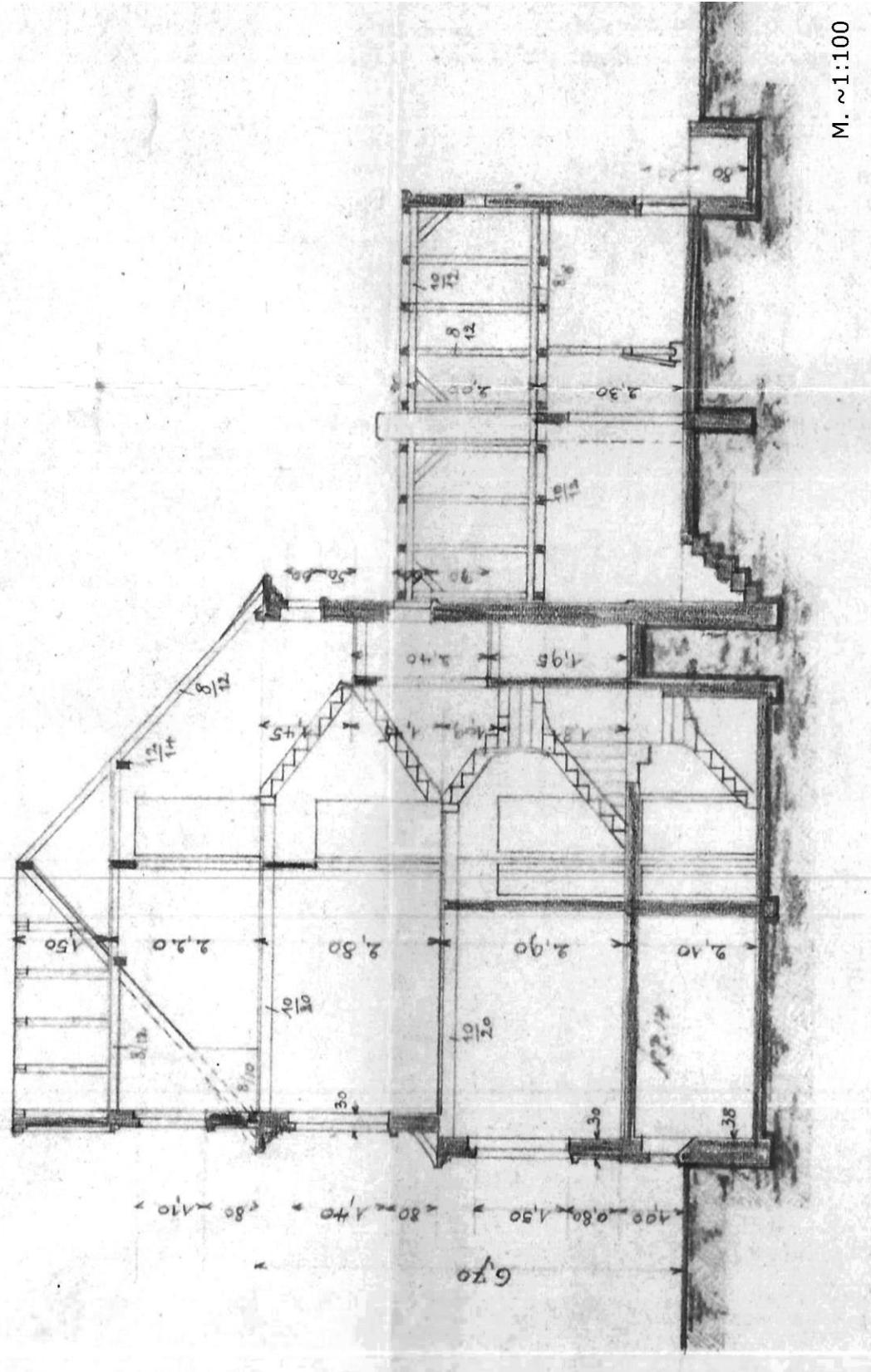


M. ~1:100

Deckenhohe
m. im S.

Herr'

Queist/zerritt



Wohnflächenberechnung nach WoFlV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung im EG

1 .01	Wohnzimmer (Wohnküche)	4,90*3,87	*0,97	18,39 m ²
1 .02	Wohnküche (Stuben)	3,83*3,90+3,50*4,30-2,43*0,70	*0,97	27,44 m ²
1 .03	Eingangsflur	1,0*3,6+1,20*1,0	*0,97	4,66 m ²
1 .04	Gäste-WC	1,0*1,5	*0,97	1,46 m ²
1 .05	Abstellraum 1	2,3*0,9	*0,97	2,01 m ²
1 .06	Diele	2,30*1,50	*0,97	3,35 m ²
1 .07	Abstellraum u. Treppe	1,0*1,2	*0,97	1,16 m ²
1 .08	Wintergarten	5,0*2,9/2		7,25 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im EG

65,71 m²

2 Wohnung im OG

2 .01	Bad (Küche)	1,50*2,77	*0,97	4,03 m ²
2 .02	Elternschlafz. (Küche)	3,3*3,87-0,75*1,1	*0,97	11,59 m ²
2 .03	Flur (Küche)	2,25*1,0	*0,97	2,18 m ²
2 .04	Kind 1 (Stube)	3,50*3,90	*0,97	13,24 m ²
2 .05	Kind 2 (Stube)	3,70*3,90	*0,97	14,00 m ²
2 .06	Treppenflur	2,30*0,9	*0,97	2,01 m ²
2 .07	Abstellraum Zw.-Geschoss	2,30*0,9	*0,97	2,01 m ²

2 Wohnfläche Wohnung im OG

49,05 m²

3 Wohnung DG

3 .01	Spielzimmer (Boden)	4,90*3,87-4,90*1,50	*0,97	11,26 m ²
3 .02	Kind 3 (Kammer)	3,70*3,90-1,95*1,50	*0,97	11,16 m ²
3 .03	Abstellraum (Boden)	3,50*3,90-3,90*1,50-2,00*1,50	*0,97	4,66 m ²

3 Wohnfläche Wohnung DG

27,08 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im EG	65,71 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im OG	49,05 m ²
3	Wohnfläche Wohnung DG	27,08 m ²

Wohnfläche, gesamt: **141,85 m²**

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 % Putzabzug |
| <input type="checkbox"/> | kein Putzabzug, da Fertigmaße |
| <input type="checkbox"/> | Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke |

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrisssituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen. Die Angabe in Klammern entspricht der ehemaligen Nutzung gem. der Zeichnung.

Lippstadt, 05.05.2025