

**Andreas Keuthen** | Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

**KEUTHEN Immobilienbewertung**, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141  
59001 Hamm

Datum: 04.12.2024  
Az. des Gerichts: 22 K 9/24  
Gutachten-Nr.: 202409128

## **GUTACHTEN** (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Hintergebäude bebaute Grundstück**  
in 59067 Hamm, Viktoriaplatz 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
13.11.2024 ermittelt mit rd.

**187.000 €.**

Ausfertigung als Internetversion

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtblatt .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Haftung/Weitergabe an Dritte .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Immobilienmarkt und Zinsniveau .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>8</b>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
<b>5</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Lage.....	11
5.1.1	Großräumige Lage .....	11
5.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
5.2	Gestalt und Form.....	12
5.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.....	13
5.5	Schutzgebiete .....	14
5.6	Privatrechtliche Situation .....	14
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	15
5.7.3	Bauordnungsrecht .....	15
5.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
5.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	16
5.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
6.2	Einfamilienhaus mit Hintergebäude.....	18
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	19
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
6.2.5.1	Einfamilienhaus .....	20
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
6.3	Hintergebäude (nicht zu Wohnzwecken gen. Teil) .....	22
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	22
6.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	22
6.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
6.4	Nebengebäude .....	22
6.5	Außenanlagen .....	23

<b>7</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>24</b>
7.1	Grundstücksdaten .....	24
7.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung.....	24
7.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
7.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
7.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	24
7.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
7.3.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	25
7.3.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	25
7.3.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
7.4	Bodenwertermittlung.....	26
7.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
7.5	Sachwertermittlung.....	28
7.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
7.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
7.5.3	Sachwertberechnung.....	31
7.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31
7.6	Ertragswertermittlung .....	38
7.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	38
7.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	39
7.6.3	Ertragswertberechnung .....	41
7.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	42
7.7	Verkehrswert .....	44
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>45</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	45
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	45
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>46</b>



## 1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:

Beidem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Hintergebäude. Das Hauptgebäude ist unterkellert, verfügt über zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Mansardgeschoss) sowie eine zusätzliche nicht ausgebaute Dachbodenebene. Das eingeschossige Hintergebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert. Ein Teilbereich des Hintergebäudes ist im Erdgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Es besteht insgesamt Renovierungs- und Modernisierungsbedarf wie beispielsweise aufsteigende Feuchtigkeit (Grundwasser) im Keller, Feuchtigkeitsmerkmale und Schimmelbildung im Dachgeschoss, Putz- und Farbablösungen sowie Risse in der Fassade etc. Der Allgemeinzustand ist als schlecht einzustufen.

Baujahr:	ca. 1891
Gemarkung:	Hamm
Flur:	35
Flurstück(e):	37
Grundstücksgröße insgesamt:	351
Wohnfläche:	ca. 209 m <sup>2</sup>
Nutzung:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Nießbrauchrecht Rückübertragungsvormerkung Zwangsversteigerungsvermerk (Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Altlastensituation:	Kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2024
Datum der Gutachtenerstattung:	04.12.2024
Verkehrswert:	187.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	49.100 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Haftung/Weitergabe an Dritte

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

### 3 Immobilienmarkt und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen auf bis zu 4,5% im September 2023. Im Juni 2024 erfolgte die erste Reduzierung um 0,25 Prozentpunkt. Es folgten weitere Reduzierungen im September 2024 um 0,6 Prozentpunkte und im Oktober 2024 um 0,25 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er bei 3,40 %. Der gestiegene Leitzins führte im Jahr 2023 und 2024 dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können. Durch die Reduzierung des Leitzinses Mitte und Ende 2024 hat sich die Lage leicht erholt. (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 16.11.2024)

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,05% gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,30%. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 16.11.2024)

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauaktivitäten in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen sind.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

“Für das Jahr 2023 wurden bis zum 31.12.2023 in der Stadt Hamm 1.176 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 337,86 Mio. Euro in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2022 (1.429) um rd. 17,7 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 24,8 % gesunken. In allen Teilmärkten wurden weniger Grundstücke verkauft als in 2022. ... Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Jahr 2023 um rd. 10,8 % auf 273.000 Euro gesunken. Im Jahr 2022 lag er bei 306.000 Euro.” (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.)

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau/Hintergebäude
Objektadresse:	Viktoriaplatz 7 59067 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 2462, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 37, zu bewertende Fläche 351 m <sup>2</sup>

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	13.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	13.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt so- wie fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts angefer- tigt. Es konnte das ganze Bewertungsobjekt besichtigt werden, bis auf: – Spitzboden des Hauptgebäudes – Bad im Anbau (EG) – Garage/WCs und überdachter Hofraum des Anbaus (EG)
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (Eigentümer lfd. Nr. 8 des BV) xxx (Familienangehörige des Eigentümers) xxx (Familienangehöriger des Eigentümers) xxx (Familienangehöriger des Eigentümers) Der Unterzeichner (Herr Keuthen)
Eigentümer:	xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 8)
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:  Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: · Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 9/24) vom 23. September 2024 · Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 2462, vom 24. September 2024  Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfü- gung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen oder sonstige Informationen überlassen

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Angaben zum Objekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, ([www.geoportal.de](http://www.geoportal.de))
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, ([www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de))
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster** des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen vom
- **Auskunft** zu Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des

- Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
- Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

### 4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 23.09.2024 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen liegen nicht vor
- b) Zubehör ist nicht vorhanden

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 22.10.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben an den Eigentümer blieb ohne Reaktion. Zum Ortstermin war der Eigentümer anwesend.

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

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

## 5 Grund- und Bodenbeschreibung

### 5.1 Lage

#### 5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm Einwohner ca. 180.849 (Stand 31.12.2022)
Stadtbezirk:	Hamm-Mitte

Hamm ist mit 180.849 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %. Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Hamm-Mitte. Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2023 – 2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von rd. 1,0 % prognostiziert (Quelle: Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 16.11.2024). Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im Oktober 2024 rd. 8,5 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % und 6,0 %) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, abgerufen am 16.11.2024)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,1 % (Quelle: <https://www.ihk.de/dortmund/menue/standortpolitik/zahlen-daten-fakten/allgemeine-kaufkraft-1506466>, abgerufen am 16.11.2024). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (in ca. 39 km Entfernung)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (in ca. 104 km Entfernung)
	<u>Bundesstraßen:</u> B63 (in ca. 1,3 km Entfernung)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (in ca. 7,5 km Entfernung) / A1 (in ca. 9,2 km Entfernung)
	<u>Bahnhof:</u> Hamm Westf. Hauptbahnhof (in ca. 1,6 km Entfernung)

Flughafen:

Dortmund (in ca. 27 km Entfernung)

**5.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,6 km entfernt;  
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt;  
Es handelt sich um eine einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar.  
Gemäß Online-Abfrage unter [www.tim.online.nrw.de](http://www.tim.online.nrw.de), abgerufen am 16.11.2024, besteht eine Lärmbeeinträchtigung (Schienenverkehr 24h) von >55dB(A) bis <60 dB(A).  
Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.

Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben

**5.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 10 m;

mittlere Tiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 351,00 m<sup>2</sup>**5.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr (30er Zone)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein;  
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;  
Überbau der Überdachung vor der im Hintergebäude befindlichen Garage (in südlicher Richtung zum Nachbargrundstück, Flurstück 36);  
eingefriedet durch Mauer;  
Überbau von Nebengebäuden des Nachbargrundstücks,

	Flurstück 45, an der östlichen Grundstücksgrenze (dieser Grundstücksteilbereich konnte nicht besichtigt werden)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> , abgerufen am 16.11.2024), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gasaustritt in Bohrungen</li></ul>
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 15.10.2024 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.  Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

#### 5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	<p><u>Hochwassergefahren:</u> Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <a href="https://www.uvo.nrw.de">https://www.uvo.nrw.de</a>, abgerufen am 16.11.2024)</p> <p><u>Starkregengefahren:</u> Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.</p> <p>Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.</p> <p>Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur gering von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: <a href="https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw">https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw</a>, abgerufen am 16.11.2024)</p>
--	---

## 5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 16.11.2024)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 16.11.2024)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 16.11.2024)

## 5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hamm, Blatt 2462, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr. 7 (betrifft ein 2/3 Miteigentumsanteil an lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses):

Nießbrauchsrecht für NNAME, geb. am xx.xx.xxxx, ORT, Bezug Bewilligung vom 23. Dezember 2003 (Notar NAME in ORT, URNr: 206/2003), Eingetragen am 2. März 2004.

lfd. Nr. 8:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des 2/3 Miteigentumsanteils für NAME, geb. am xx.xx.xxxx; ORT, Bezug Bewilligung vom 23. Dezember 2003 (Notar NAME in ORT, URNr: 206/2003), Eingetragen am 2. März 2004.

lfd. 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.

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

Herrschermerke:

Herrschermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 5.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 01.10.2024 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Hamm eingetragen.
Denkmalschutz:	Laut Denkmalliste der Stadt Hamm (Stand 03.07.2023) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen.

### 5.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 5.7.3 Bauordnungsrecht

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

## 5.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 01.10.2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:</p> <p>Das Grundstück liegt an der öffentl. Erschließungsanlage Viktoriaplatz.</p> <p>I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB) Erschließungsanlage: Viktoriaplatz Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.</p> <p>II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW) Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.</p> <p>III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW ) Erschließungsanlage:</p>

### Viktoriaplatz

Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 1978 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) ist bezahlt mit 262,43 €. Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 1988 durchgeführten Ausbau (Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Straßenentwässerung) ist bezahlt mit 1.087,55 €.

### Hinweise:

Die in dieser Bescheinigung genannten Beträge beziehen sich auf das o. g. Grundstück insgesamt und nicht auf eventuelle Teil- bzw. Miteigentumsanteile.

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist.

Diese Bescheinigung trifft keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

### Anmerkung:

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

Dabei handelt es sich vor allem um:

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

## 5.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### **5.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau/Hintergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

### 6.2 Einfamilienhaus mit Hintergebäude

#### 6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss/Mansardgeschoss; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1891 (gemäß Bauakte)
Erweiterungen:	1911 Anbau Wurstküche 1969 Umbau des Hofgebäudes / Veränderung der früheren Wurstküche in einen Wohnraum und Dusche im Erdgeschoss 1975 Umbau Ladenlokal im EG zu Wohnraum (gemäß Bauschein; Schlussabnahme 1978)
Modernisierung:	vor ca. 4-5 Jahren Erneuerung der Heizungsanlage (Gas) Der Warmwasserspeicher ist augenscheinlich älter. Das Baujahr war nicht erkennbar.
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

Bei der Addition der im Grundriss (Beispiel 1.OG) angegebenen Flächen der einzelnen Räume ergibt sich eine Wohnfläche pro Geschoss von ca. 70,34 m<sup>2</sup> (Hier sind Verkehrsflächen/Treppen mitberücksichtigt, die nicht zur Wohnfläche gehören). Diese Fläche im Verhältnis zu BGF von ca. 84,90 qm entspricht einem Ausbaufaktor von 0,83. Für ein Wohngebäude dieses Baujahrs ist jedoch ein Ausbaufaktor von 0,70 objekttypisch angemessen. Die folgend angegebene Wohnfläche wurde daher anhand dieses Ausbaufaktors ermittelt. Für eine vermögensmäßige Disposition wird ein Aufmaß vor Ort empfohlen. Für die Wertermittlung ist die angegebene Wohnfläche hinreichend genau.

Wohnfläche:

Erdgeschoss (Haupthaus):	59,43 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss (Hintergebäude):	30,75 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss (Haupthaus):	59,43 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss/Mansardgeschoss (Haupthaus):</u>	<u>59,43 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche:	209,04 m <sup>2</sup> rd. 209 m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche:

(hier: Haupthaus mit Teilbereich des Hintergebäudes (als Anbau bezeichnet), der zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Das Dachgeschoss in diesem Teilbereich ist nicht ausgebaut):

Kellergeschoss (Haupthaus):	86,68 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss (Haupthaus):	84,90 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss (Anbau):	43,93 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss (Haupthaus):	84,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (Anbau):	43,93 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss/Mansardgeschoss (Haupthaus):</u>	<u>84,90 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche:	429,24 m <sup>2</sup>

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite glatt verputzt und gestrichen; Gartenseite unverputzt; Giebelseite überwiegend unverputzt

**6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Kellergeschoss:

Heizungskeller  
Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur  
Wohnzimmer  
Küche mit Essplatz  
Schlafzimmer (im Anbau)  
Bad (im Anbau)  
WC (unter der Treppe mit Zugang zum Keller)

1. Obergeschoss:

Kinderzimmer  
Zimmer (Durchgangszimmer)  
Elternschlafzimmer

Dachgeschoss/Mansardgeschoss:

Schlafzimmer  
Zimmer  
Zimmer (Durchgangszimmer)  
Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Art und Ausführung nicht bekannt

Keller:	Mauerwerk (Art und Ausführung nicht bekannt)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Art und Ausführung nicht bekannt)
Innenwände:	Art und Ausführung nicht bekannt
Kellerdecke:	Kappendecke
Geschossdecken:	mutmaßlich Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton ohne Belag
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer mit PVC-Belag
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

## 6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 6.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen teilweise verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Tür mit Lichtausschnitt

	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (kunststoffbeschichtet)
sanitäre Installation:	Art und Ausführung nicht bekannt (nicht besichtigt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

### 6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe (ohne Belag)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Kleinere Mängel und Schäden und sonstige übliche Abnutzungen sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten. Es wurden folgende Bauschäden/Baumängel festgestellt, die wertmindernd zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller aufgrund von Grundwasser. Regelmäßig Wasser im Keller lt. Eigentümer.</li> <li>• Schimmelbildung in den Schlafräumen zum Hof im Dachgeschoss/Mansardgeschoss (wird nicht geheizt)</li> <li>• Feuchtigkeitsmerkmale und Schimmelbildung in den Schlafräumen zur Straße. Hier waren vor einigen Monaten die Dachrinnen defekt. Diese wurden ausgetauscht. Schäden in den Schlafräumen wurden nicht behoben.</li> <li>• Außenwände und Innenwände sind überwiegend von innen mit Styropor und Gipskartonplatten</li> <li>• Es gab einen Rohrbruch an einer Heizungsleitung, hat sich aufgrund von Frost ausgedehnt. Ist laut Angaben des Eigentümers instandgesetzt worden. Ob Sekundärschäden, z.B. an den Holzdecken noch vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden. Die Feuchtigkeitsmerkmale an der Decke im Dachgeschoss/Mansardgeschoss sind noch zu erkennen</li> <li>• Beschädigte Zwischendecke im nicht ausgebauten Dachboden</li> <li>• Putz- und Farbabplatzungen an der Fassade. Risse in der Fassade sind ebenfalls vorhanden</li> </ul> <p>Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.</p>

### 6.3 Hintergebäude (nicht zu Wohnzwecken gen. Teil)

#### 6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hintergebäude (nicht zu Wohnzwecken genutzter Teil); eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert						
Baujahr:	1891 (gemäß Bauakte)						
Erweiterungen:	1938 Umbau eines Stalls zu einer Autogarage im Hintergebäude 1947 Wiederaufbau Dachgeschoss des Hintergebäudes 1948 Erweiterung des Hintergebäudes						
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.  <u>Bruttogrundfläche:</u> (hier: Teil Hintergebäudes mit innenliegender Garage und Nebenräumen)  <table> <tr> <td>Erdgeschoss:</td> <td>49,86 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss:</td> <td>49,86 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gesamtfläche:</td> <td>99,72 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Erdgeschoss:	49,86 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss:	49,86 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche:	99,72 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	49,86 m <sup>2</sup>						
Dachgeschoss:	49,86 m <sup>2</sup>						
Gesamtfläche:	99,72 m <sup>2</sup>						
Außenansicht:	im Bereich des Erdgeschosses mit Verblender ansonsten unverputzt						

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Art und Ausführung nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dacheindeckung:</u> teilweise Dachziegel (Beton) teilweise Faserzementplatten (mutmaßlich asbesthaltig)

#### 6.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.
-----------------------	------------------------------------

### 6.4 Nebengebäude

überdachte Fläche vor der im Hintergebäude befindlichen Garage

## 6.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- gepflasterte Hoffläche

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### 7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Hintergebäude bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriaplatz 7 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	2462	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	35	37	351 m <sup>2</sup>

### 7.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Als Folgenutzung wird wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt.

### 7.3 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 7.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 7.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 7.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h.

aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 7.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 7.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts

(vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 7.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### 7.3.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht sachgerecht möglich**, da die Eigenschaften des Bewertungsobjekts stark vom örtlichen Immobilienrichtwert, der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht wird, abweichen.

##### Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird jedoch stützend angewendet, da die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung standen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 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

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 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.

## 7.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35,00 m

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	351 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	36 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	140,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	351	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-III	III	× 1,00	
Tiefe (m)	35,00	36	× 1,00	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 351 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 49.140,00 € <b>rd. 49.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **49.100,00 €**.

**7.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E2**

Der Bodenrichtwert gilt für die jeweilige Bodenrichtwertzone. Bei Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

**E3**

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

**7.5 Sachwertermittlung****7.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe****Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Außenanlagen

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 7.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus mit Hintergebäude	Hintergebäude (nicht zu Wohnzwecken gen. Teil)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	730,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	429,24 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.000,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	316.345,20 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 13.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	582.075,17 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	582.075,17 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	
• prozentual		81,25 %	
• Faktor	x	0,1875	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	109.139,09 €	5.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>114.139,09 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.456,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>120.596,04 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>49.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>169.696,04 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,34</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>227.392,69 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>187.392,69 €</b>
	rd.	<b>187.000,00 €</b>

### 7.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren

der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2016).

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

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

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

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger

Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung,

Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf Basis des Tabellenwerkes "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017, redaktionell angepasst im Juni 2018) zugrunde gelegt.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Hintergebäude

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,9	0,1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	72,4 %	16,1 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**  
**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil (Haupthaus)**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	72,4	524,90
3	835,00	16,1	134,44
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 734,67 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 734,67 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zuschlag zusätzliche Dachbodenebene	×	1,020
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	749,36 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	749,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Anbau; zu Wohnzwecken genutzter Teil)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	11,5	67,28
2	650,00	72,4	470,60
3	745,00	16,1	119,95
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 657,83 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 657,83 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 658,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	749,00	341,37	79,53	595,68
Gebäudeteil 2	658,00	87,87	20,47	134,69
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>730,00</b>

Gebäude: Einfamilienhaus mit Hintergebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

**Baupreisindex**

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

### Baukostenregionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss gibt den Regionalfaktor mit 1,0 an.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt pauschal entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht "bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen" des örtlichen Gutachterausschusses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (insg. 114.139,09 €)	5.706,95 €
Zeitwert Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 € je Anschluss (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) / Zeitwert: 4.000 € x 0,1875 (Alterswertminderungsfaktor)	750,00 €
Summe	6.456,95 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgeäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Sie ist daher vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und nachrangig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes bzw. einzelner Gebäudeteile abhängig.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sowie auch unterlassene Instandhaltungen und andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgeäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Sie ist daher vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und nachrangig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes bzw. einzelner Gebäudeteile abhängig.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sowie auch unterlassene Instandhaltungen und andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Hintergebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1891 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	B04
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B04

Erneuerung der Gaszentralheizung vor ca. 4-5 Jahren (laut Angabe des Eigentümers)

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1891 = 133 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 133 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertmittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### **Sachwertfaktor**

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

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

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

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

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

- Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller aufgrund von Grundwasser. Regelmäßig Wasser im Keller lt. Eigentümer.
- Schimmelbildung in den Schlafräumen zum Hof im Dachgeschoss/Mansardgeschoss (wird nicht geheizt)

- Feuchtigkeitsmerkmale und Schimmelbildung in den Schlafräumen zur Straße. Hier waren vor einigen Monaten die Dachrinnen defekt. Diese wurden ausgetauscht. Schäden in den Schlafräumen wurden nicht behoben.
- Außenwände und Innenwände sind überwiegend von innen mit Styropor und Gipskartonplatten
- Es gab einen Rohrbruch an einer Heizungsleitung, hat sich aufgrund von Frost ausgedehnt. Ist laut Angaben des Eigentümers instandgesetzt worden. Ob Sekundärschäden, z.B. an den Holzdecken noch vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden. Die Feuchtigkeitsmerkmale an der Decke im Dachgeschoss/Mansardgeschoss sind noch zu erkennen
- Beschädigte Zwischendecke im nicht ausgebauten Dachboden
- Putz- und Farbabplatzungen an der Fassade. Risse in der Fassade sind ebenfalls vorhanden

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-40.000,00 €
• Bauschäden/Baumängel (geschätzt) -40.000,00 €	
Summe	-40.000,00 €

## 7.6 Ertragswertermittlung

### 7.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h.

Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

## 7.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**7.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau (wohnw. genutzter Teil)			209,00		6,52	1.362,68	16.352,16
Hintergebäude (nicht zu Wohnzwecken genutzter Teil)		Garage		1,00	25,00	25,00	300,00
<b>Summe</b>			<b>209,00</b>	<b>1,00</b>		<b>1.387,68</b>	<b>16.652,16</b>

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.652,16 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.645,54 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 13.006,62 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
1,10 % von 49.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 540,10 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 12.466,52 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer **× 13,758**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 171.514,38 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 49.100,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 220.614,38 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **– 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 220.614,38 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 40.000,00 €**

**Ertragswert** **= 180.614,38 €**

**rd. 181.000,00 €**

## 7.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine Wohnflächenberechnung war in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten. Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die angegebene Wohnfläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts ein Aufmaß erstellen zu lassen.

### Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstücksmarkt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietwerttabelle 2021 des örtlichen Gutachterausschusses. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Basis dieser Mietwerttabelle. Dementsprechend konnte der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm nicht berücksichtigt werden.

Die Ableitung der Mietwerte ergibt sich wie folgt:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse bis 1948, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,66 €/m <sup>2</sup>
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 2,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 1,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	+ 0,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 6,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Zuschlag EFH	+ 20,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 40,00 %	+ 1,86 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert (Mittelwert)</b>		<b>6,52 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Garage im Hintergebäude werden 25 EUR pro Monat angesetzt.

Hinweis: Der angegebene Mietwert ist nur für die Ertragswertermittlung gültig. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt aufgrund der großen Wohnfläche eher untypisch für ein Einfamilienhaus ist.

### Bewirtschaftungskosten

Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses erfolgen folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten: 344 Euro jährlich je Wohnung  
45 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten: 13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche  
102 Euro jährlich je Garage

Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
Garage		1 Stk. × 45,00 €	45,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	209,00 m <sup>2</sup> × 13,50 €/m <sup>2</sup>	2.821,50 €
Garage		1 Stk. × 102,00 €	102,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		333,04 €
Summe			3.645,54 €

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. Sachwertermittlung

### Gesamtnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

### Restnutzungsdauer

vgl. Sachwertermittlung

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Sachwertermittlung

## 7.7 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **187.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **181.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Hintergebäude bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriaplatz 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	2462	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	35	37

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

**187.000 €**

**in Worten: einhundertsiebenundachtzigtausend Euro**

ermittelt.

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

Arnsberg, den 04. Dezember 2024



---

Andreas Keuthen

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.11.2024) erstellt.

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 03: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 04: Fotodokumentation (unvollständig)

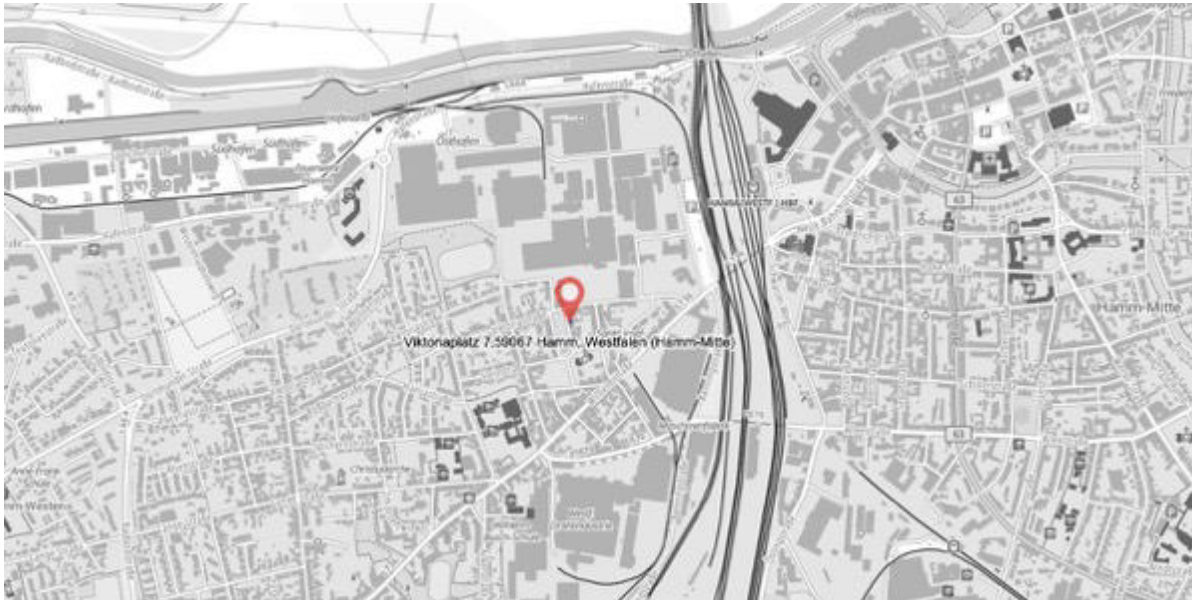
**Anlage 1: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert**  
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)****Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets**Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Seite 1 von 2



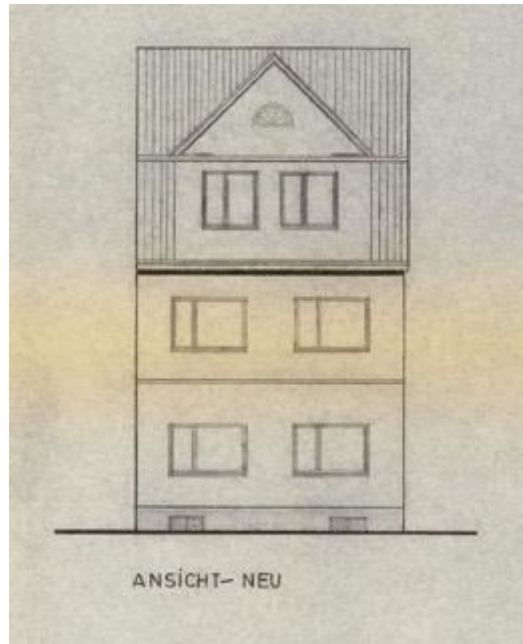
**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)****Makrolage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets**Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Seite 2 von 2

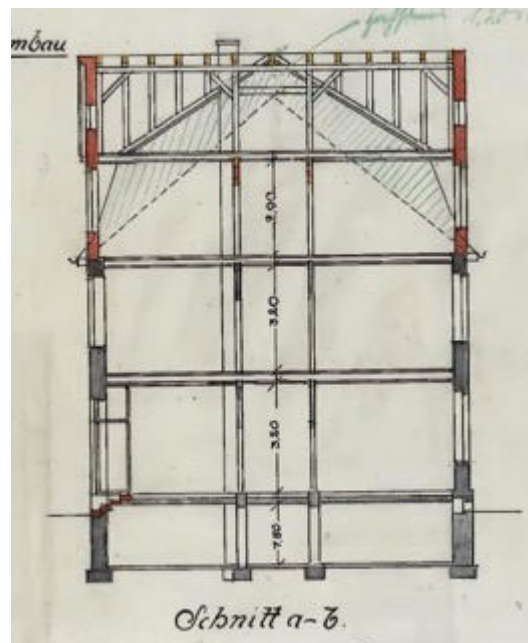


**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Seite 1 von 5



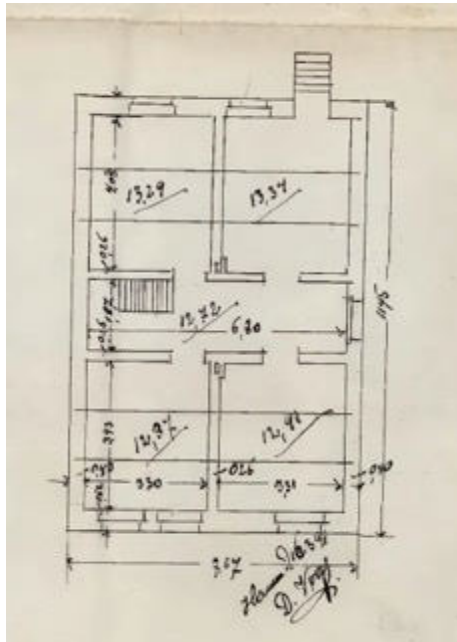
Ansicht



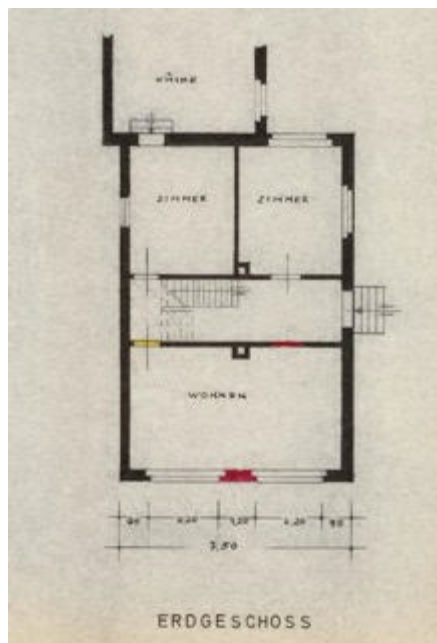
Schnitt

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

Seite 2 von 5



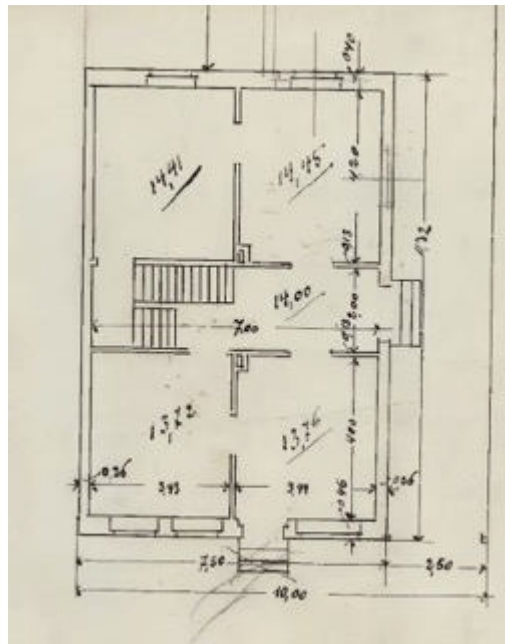
Kellergeschoss



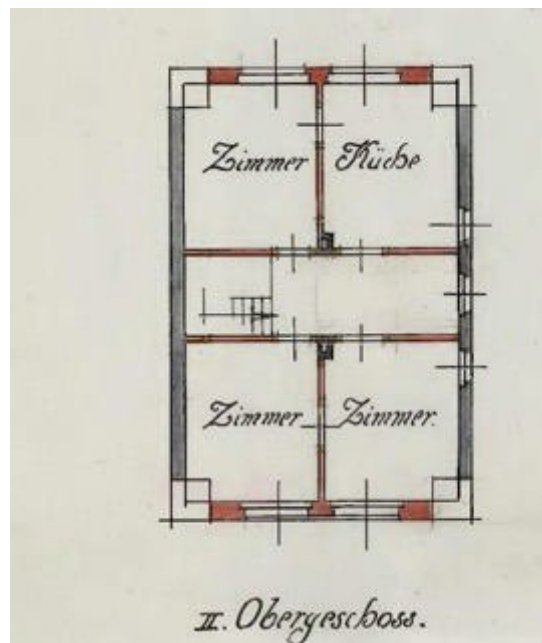
Erdgeschoss

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

Seite 3 von 5



1. Obergeschoss



Dachgeschoss/Mansardgeschoss

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

Seite 4 von 5

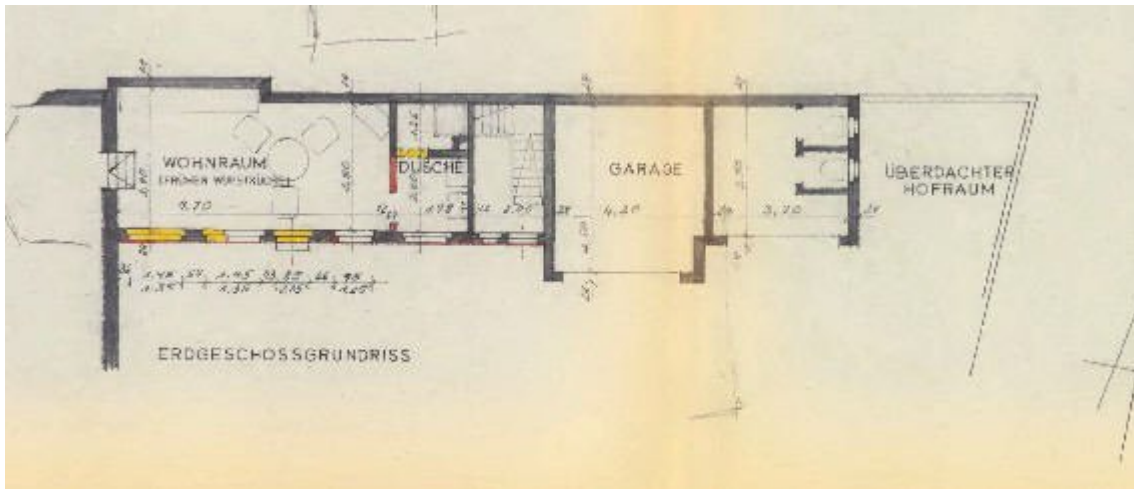


Bild 7: Erdgeschoss Hintergebäude

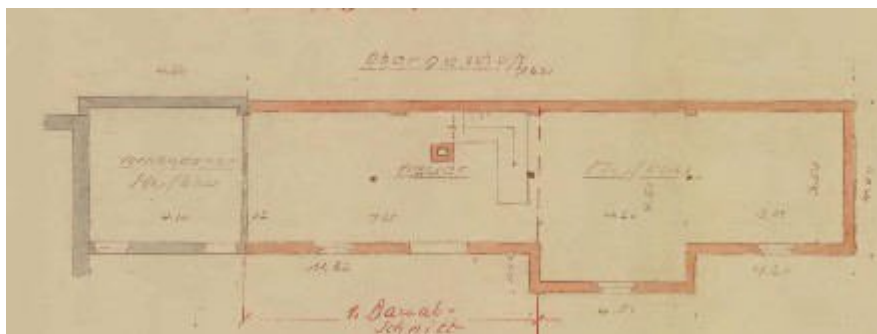


Bild 8: Dachgeschoss Hintergebäude

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

Seite 5 von 5

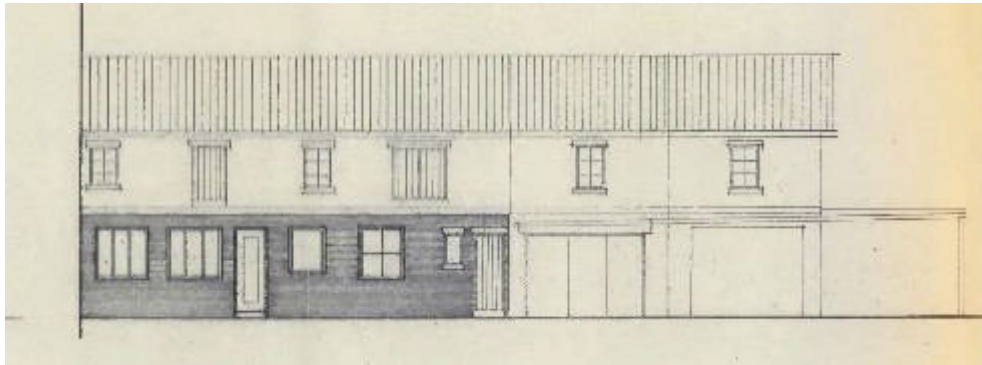


Bild 9: Ansicht Hintergebäude

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 1 von 23



Bild 1: Ansicht von der Straße aus



Bild 2: Ansicht von der Straße aus

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 2 von 23



Bild 3: Ansicht vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 4: Ansicht des Anbaus

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 3 von 23



Bild 5: Ansicht des Hintergebäudes



Bild 6: Ansicht des Hofes

Die weiteren Fotos sind im Original-Gutachten enthalten.