

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

Gutachtennummer: KI202407124 / Aktenzeichen des Amtsgerichts: 22 K 11/24

**Gutachten (Internetversion, unvollständig)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück, Friedrichstr. 31, 59065 Hamm, BV lfd. Nr. 9, Gemarkung Hamm, Flur 30, Flurstück 989



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag  
13. August 2024 ermittelt mit rund

**249.000 €.**

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

1	Übersichtsblatt .....	4
2	Allgemeine Angaben .....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
2.5	Immobilienmarkt / Inflations- und Zinsniveau .....	9
2.6	Haftung / Weitergabe an Dritte .....	9
3	Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden) .....	10
3.1	Lage .....	10
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks .....	12
3.3	Erschließungssituation .....	13
3.4	Gefährdungspotentiale des Untergrunds .....	14
3.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc. ....	14
3.6	Schutzgebiete .....	15
3.7	Privatrechtliche Situation .....	16
3.8	Öffentlich-rechtliche Situation .....	17
3.9	Beitrags- und Abgabensituation .....	19
3.10	Wohnungsbindung .....	20
3.11	Entwicklungszustand des Grundstücks .....	21
3.12	Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen .....	21
3.13	Folgenutzung .....	23
4	Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen .....	23
4.1	Gebäude .....	23
4.2	Nebengebäude .....	28
4.3	Außenanlagen .....	28
4.4	Energetische Qualität .....	28
4.5	Identität des Bewertungsobjekts .....	29
4.6	Kennzahlen des Gebäudes .....	29
5	Verkehrswertermittlung .....	31
5.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	31
5.2	Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen .....	34
5.3	Bodenwertermittlung .....	35
5.4	Ertragswertermittlung .....	38
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	43
6.1	Werteinfluss Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände .....	44

6.2	Werteinfluss Vereinigungsbaulast.....	44
6.3	Weitere Rechte und Belastungen .....	45
6.4	Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	45
7	Verfahrenswert.....	45
8	Verkehrswert (Marktwert).....	46
9	Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis .....	47
9.1	Rechtsgrundlagen.....	47
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	47
10	Anlagenverzeichnis.....	48
10.1	Flurkarte.....	49
10.2	Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage).....	51
10.3	ungeprüfte Bauzeichnungen .....	53
10.4	Fotodokumentation .....	62

# 1 Übersichtsblatt

Objektart: Grundstück bebaut mit einem voll unterkellerten Dreifamilienhaus. Das Gebäude wurde im Jahr 1960 gebaut und verfügt über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Abweichend zu den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ist das Dachgeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Genehmigung diesbezüglich liegt nicht vor. Aufgrund der Gegebenheiten ist der Ausbau vermutlich auch nicht genehmigungsfähig. Das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss sind bewohnt. Das Erdgeschoss ist unbewohnt. Bezüglich der Nutzung des 1. und 2. OG besteht Uneinigkeit unter den Verfahrensbeteiligten, ob Mietverhältnisse bestehen oder nicht.

Adresse:	Friedrichstr. 31, 59065 Hamm
Wertermittlungstichtag:	13. August 2024
Qualitätstichtag:	13. August 2024
Ortstermin:	13. August 2024
Datum Gutachtenerstattung:	21. Oktober 2024
Baujahr Gebäude:	ca. 1960
Fiktives Baujahr:	1972
Mietverhältnisse:	unklare Sachlage
Wohnfläche:	ca. 237,53 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	3
Gemarkung:	Hamm
Flur:	30
Flurstücksnummer(n):	989
Grundstücksgröße:	144 m <sup>2</sup>
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren
<b>Verkehrswert:</b>	<b>249.000 €</b>
<b>Verkehrswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche:</b>	<b>1.048 €</b>
<b>Bodenwertanteil am Verkehrswert:</b>	<b>27.400 €</b>
Zubehör i.S.d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Dreifamilienhaus

Objektadresse: Friedrichstraße 31, 59065 Hamm

Grundbuch: Amtsgericht Hamm  
Grundbuch von Hamm, Blatt 4242  
Laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis  
Gemarkung Hamm  
Flur 30  
Flurstück 989, Größe 144 m<sup>2</sup> Wohnen, Friedrichstraße 31  
Die Grundstücksgröße wurde gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster durch einen Flurstücks- und Eigentumsnachweis überprüft.

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: 22- Amtsgericht Hamm  
Postfach 1141  
59001 Hamm

Auftrag vom: 8. Juli 2024

Eigentümer laut Grundbuch: xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.1)  
xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.2)  
xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.3)  
zu je 1/3 Anteil

### 2.3 Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsstichtag: 13. August 2024  
Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die

Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag: 13. August 2024 (hier entsprechend 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 Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Datum der Ortsbesichtigung: 13. August 2024; Beginn: 16:00 Uhr; Ende: 16:47 Uhr

Umfang der Ortsbesichtigung: Es wurden eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt sowie fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts angefertigt. Es konnte das ganze Bewertungsobjekt besichtigt werden, bis auf ein Zimmer der Wohnung im 1. Obergeschoss (der Raum ist im Grundriss mit „Zimmer“ bezeichnet und liegt zwischen Treppenhaus und Wohnzimmer).

Teilnehmer der Besichtigung:

- xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.1)
- xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.2)
- xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5.3)
- Keuthen (Unterzeichner)

Ende der Tatsachenerhebung: Die Recherche bzgl. der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 15. Oktober 2024 abgeschlossen

### **Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen**

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 11/24) vom 8. Juli 2024
- Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 4242, vom 9. Juli 2024

### **Von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen**

- Schreiben des Rechtsanwalts des Antragstellers vom 28. August 2024
- Schreiben des Rechtsanwalts der Antragsgegner vom 27. September 2024
- Allgemeine Angaben zum Objekt während des Ortstermins

### **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**, vom 13. September 2024 ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, vom 13. September 2024 ([https://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/](https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/))
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, vom 13. September 2024, ([www.geoportal.de](http://www.geoportal.de))
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, vom 13. September 2024 ([www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de))
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de vom 13. September 2024, ([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 vom 13. September 2024, ([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 vom 18. Juli 2024, 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 vom 18. Juli 2024, 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 vom 22. Juli 2024
- Bescheinigung der Stadt Hamm über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW) vom 23. August 2024
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm vom 22. Juli 2024
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm vom 6. September 2024
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail vom 19. Juli 2024, 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** zu Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm vom 3. September 2024
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 8. Juli 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 Nr. 3 und 4 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 17. Juli 2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben an die Vertreter (Rechtsanwälte) der Verfahrensbeteiligten blieb ohne Reaktion. Zum Ortstermin sind die Verfahrensbeteiligten Eigentümer (Ifd. Nr. 5.1, 5.2 und 5.3) ohne ihre jeweiligen Vertreter erschienen.

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.

## 2.5 Immobilienmarkt / Inflations- 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 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er somit bei 4,25%. Der gestiegene Leitzins führte dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können.

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. 3,70%.<sup>1</sup>

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 Neubauproduktion 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.

## 2.6 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.

---

<sup>1</sup> <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 17. August 2024

## 3 Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden)

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Großräumige Lage

##### Ort und Einwohner:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Stadt:	Hamm
Einwohner:	180.849 (Stand 31.12.2022)
Fläche:	226,3 km <sup>2</sup>
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 %.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup> Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im August 2024 rd. 8,8 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,7 % und 6,1 %).<sup>4</sup> Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,1 %.<sup>5</sup>

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

---

<sup>2</sup> Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 9. September 2024

<sup>3</sup> Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 9. September 2024

<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit, abgerufen am 9. September 2024

<sup>5</sup> <https://www.ihk.de/dortmund/menue/standortpolitik/zahlen-daten-fakten/allgemeine-kaufkraft-1506466>, abgerufen am 9. September 2024

der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

### **Überörtliche Anbindung des Bewertungsobjekts:**

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut bis sehr gut zu beurteilen.

Autobahn:	A 2, Ausfahrt Hamm/Arnsberg/Werl in ca. 7,3 km Entfernung
Bahnhof:	Bahnhof Hamm (Westfalen), in ca. 300 m Entfernung
Flughafen:	Flughafen Dortmund, in ca. 28 km Entfernung
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestellen „Neue Bahnhofstraße“ in ca. 300 m Entfernung (Linie 7, 9, E-70) bzw. (Linie 1, 2, 3, 6, 7, 9, 27, E-32, E-53, E-70, E-72, E-73, E-74, E-81, E-92, N5, N7, R41)

## **3.1.2 Kleinräumige Lage**

### **3.1.2.1 Innerörtliche Lage**

Die Friedrichstraße befindet sich in einem Mischgebiet in Hamm-Mitte, südlich der Innenstadt, welche ca. 550 m entfernt ist. Nächstgelegene Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 950 m und 1,5 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich in 1 km bzw. 1,7 km Entfernung. Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Insgesamt befinden sich in Hamm über 27 Grundschulen, 5 Hauptschulen, 4 Förderschulen, 5 Realschulen, 5 Gymnasien, 3 Gesamtschulen, 3 Berufskollegs und ein Weiterbildungskolleg. Die städtischen Schulen sind relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt.<sup>6</sup>

### **3.1.2.2 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße**

Die umliegende Bebauung des Bewertungsgrundstücks überwiegend geprägt von drei- bis fünfgeschossiger Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit Büros, Praxen, Läden sowie gewerblich genutzte Immobilien wie Handwerksbetriebe, Autohändler etc. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung das Gustav-Lübke-Museum, das Gesundheitsamt Hamm, die SRH Hochschule Nordrhein-Westfalen am Platz der Deutschen Einheit sowie der Hauptbahnhof Hamm.

---

<sup>6</sup> <https://www.hamm.de/schule/ueberblick>, abgerufen am 9. September 2024

### 3.1.2.3 Beeinträchtigungen / Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung waren überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen durch Lärm aufgrund des Straßenverkehrs wahrnehmbar. Geruchsbelästigungen waren nicht festzustellen, sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umgebungslärm des Bewertungsobjekts durch den Straßenverkehr (24-h-Pegel) liegt durchschnittlich bei >65 bis 69 dB. Der Umgebungslärm durch den Schienenverkehr liegt durchschnittlich bei 55 bis 59 dB.<sup>7</sup> Im Übrigen sind ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt.

### 3.1.2.4 Nähe zu Störfallbetrieben

Ein Störfallbetrieb ist in der Bundesrepublik Deutschland ein Betrieb, bei dem aufgrund bestimmter Gegebenheiten, wie der Produktion oder Lagerung von gefährlichen Stoffen, die Wahrscheinlichkeit eines schwerwiegenden Störfalls besteht, der erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen und Umwelt hätte. Gemäß der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind Störfallbetriebe verpflichtet, entsprechende Konzepte zur Vermeidung und Warnung der Bevölkerung vorzuhalten. In einem Störfall ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung entsprechend gewarnt und geschützt wird. Insofern wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diesbezüglich keine wertrelevanten Gegebenheiten vorliegen. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Sofern die Gefahr eines Störfalls Auswirkungen auf ein größeres Gebiet hätte und die Teilnehmer am Grundstücksmarkt dieser Gefahr einen Werteeinfluss beimessen würden, wäre er in den aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerten enthalten.

### 3.1.3 Beurteilung der Lage

Gemäß Informationen unter [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

## 3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Form:	Das Bewertungsgrundstück hat eine nahezu regelmäßige Form. Es handelt sich um ein Eckgrundstück Friedrichstraße Ecke Ferdinand-Poggel-Straße. Die exakte Form und Ausdehnung sind aus der in der Anlage befindlichen Flurkarte zu entnehmen.
Straßenfront:	ca. 10,5 m (Friedrichstraße) ca. 13 m (Ferdinand-Poggel-Straße)

---

<sup>7</sup> Umgebungslärm in NRW, [www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de), abgerufen am 9. September 2024

Mittlere Grundstückstiefe: ca. 13 m

Grundstücksfläche: 144 m<sup>2</sup> (gemäß Liegenschaftskataster)

### 3.3 Erschließungssituation

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über angrenzendes Straßenland (Friedrichstraße und Ferdinand-Poggel-Straße).

Art der Straße: Friedrichstraße: öffentliche Straße  
Ferdinand-Poggel-Straße: öffentliche Straße

Ausbau der Straße: Friedrichstraße: durchgehend asphaltiert mit Fahrbahnmarkierung; Gehwege auf beiden Seiten vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden.  
Ferdinand-Poggel-Straße: Sackgasse. Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege auf beiden Seiten, ebenfalls Kopfsteinpflaster, vorhanden; Straßenbeleuchtung auf der Seite des Bewertungsobjekts vorhanden. Parkbuchten vorhanden.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- Gasanschluss
- elektrischer Strom
- Wasser aus der öffentlichen Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Am Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Es wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte ausgegangen. Im Bereich der Ferdinand-Poggel-Straße befindet sich ein Hof, der hälftig zum Bewertungsobjekt gehört. Das Bewertungsgrundstück ist teilweise mit einer Hofüberdachung des benachbarten Gebäudes überbaut. Regelungen diesbezüglich sind den Beteiligten nicht bekannt. Die Außenwände des Gebäudes befinden sich an der Grundstücksgrenze. An der östlichen Grundstücksgrenze grenzt das Bewertungsobjekt an das Nachbargebäude. Das

Bewertungsgrundstück ist, bis auf die kleine Hoffläche, fast vollständig bebaut.

### 3.4 Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Eine Abfrage der Online-Datenbank Gefährdungspotentiale des Untergrunds des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen hat für den (500 x 500 m-Planquadrat-) Bereich ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der mit „Gasaustritt in Bohrungen“ gekennzeichnet ist.<sup>8</sup>

„Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. ... Aufgrund seiner geringen Dichte steigt das nicht gebundene Gas durch gasdurchlässige Schichten, an Klüften und Störungszonen, aber auch durch bergbaubedingte Hohlräume auf. Gering gasdurchlässige Gesteinsschichten hindern es am weiteren Aufstieg, es kann sich in unterschiedlich großen Mengen ansammeln und unter Umständen einen hohen Druck aufbauen. Wird eine solche Schicht durchbohrt und die Gasansammlung angebohrt, kann dieses druckhaft gespannte Gas schlagartig in die Bohrung entweichen. ...“<sup>9</sup>

Sofern Grundstücksteilnehmer einem solchen Gebiet den Grundstücken einen geringeren Wert beimessen würden, wäre dieses Merkmal implizit in dem aus den Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

### 3.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc.

#### 3.5.1 Hochwassergefahren

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW<sup>10</sup> liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist.

#### 3.5.2 Starkregengefahren

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land

---

<sup>8</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de), abgerufen am 13. September 2024

<sup>9</sup> Quelle: [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de), abgerufen am 13. September 2024

<sup>10</sup> <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 13. September 2024

NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

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

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur unwesentlich von Starkregenereignissen betroffen.

### 3.5.3 Grundwasser

Für das Bewertungsgrundstück konnten bezüglich Grundhochwassergefahren keine Daten ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Grundwasserverhältnisse im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Weitere Informationen wurden von dem Sachverständigen nicht eingeholt.

## 3.6 Schutzgebiete

### 3.6.1 Wasserschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.<sup>11</sup>

### 3.6.2 Naturschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet.<sup>12</sup>

### 3.6.3 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 13. September 2024

<sup>12</sup> Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 13. September 2024

<sup>13</sup> Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 13. September 2024

### 3.7 Privatrechtliche Situation

Es liegt ein Grundbuchausdruck vom 9. Juli 2024 vor. Daraus ergeben sich die nachstehend genannten, potenziell privatrechtlich relevanten Sachverhalte:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| I. Abteilung:                         | <p>lfd. Nr. 5.1 xxx zu 1/3 Anteil<br/>         lfd. Nr. 5.2 xxx zu 1/3 Anteil<br/>         lfd. Nr. 5.3 xxx zu 1/3 Anteil</p>   |
| II. Abteilung:                        | <p><u>lfd. Nr. 3:</u> „Nießbrauchsrecht für NAME, geb. NAME, geboren am 06.06.1923 – löscher bei Todesnachweis.<br/>         Bezug: Bewilligung vom 13.06.2008 (UR-Nr. 285/2008, Notar NAME, Hamm). Eingetragen am 30.06.2008.</p> <p><u>Lfd. Nr. 4:</u> Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für NAME, geboren am 06.06.1923<br/>         Bezug: Bewilligung vom 13.06.2008 (UR-Nr. 285/2008, Notar NAME, Hamm). Eingetragen am 30.06.2008.</p> <p><u>lfd. Nr.5:</u> „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 01.03.2024, AZ: 22 K 11/24). Eingetragen am 05.03.2024“</p> |
| III. Abteilung:                       | <p><i>Privatrechtliche Schuldverhältnisse, die in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, werden bei der Wertermittlung nicht wertrelevant berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjekts noch valutierende Darlehen abgelöst werden und die Grundschulden insoweit zur Löschung gelangen.</i></p>   |
| Herrschervermerke:                    | <p>Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.</p>  |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | <p>Vereinigungsbaulast (siehe 3.8.4 Baulasten)</p>  |

### 3.8 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.8.1 Bauplanungsrecht

##### Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm, Stand 29.6.2021, stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Kerngebiet dar.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.008 – Neue Bahnhofstraße. Die Nutzungsschablone weist folgende wesentliche Merkmale aus: MK (Kerngebiet), geschlossene Bauweise, GRZ1,0, GFZ 2,2, maximal fünfgeschossig.

#### 3.8.2 Bauordnungsrecht

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt, soweit in dieser Wertermittlung nichts Abweichendes erwähnt ist, in Übereinstimmung mit den ggf. vorliegenden Plänen errichtet wurde und die aus den vorliegenden Fotos, Akten, Unterlagen und der Eindrücke während des Ortstermins ersichtliche Nutzung behördlich genehmigt ist, alle behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch veranlasst worden sind.

Wärme-, brand- und schallschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auch hier wird im Rahmen der Wertermittlung die Übereinstimmung mit behördlichen Vorgaben unterstellt.

#### 3.8.3 Bodenordnungsverfahren

Da in der zweiten Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und diesbezüglich auch keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.8.4 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 22. Juli 2024 wird bescheinigt, dass zu Lasten des Grundstücks Friedrichstraße 31

Gemarkung Hamm  
Flur 30  
Flurstück 989

im Baulastenverzeichnis von Hamm eine Baulast unter Nr. 7754 mit folgendem Inhalt eingetragen ist:

„Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 30, Flurstücke 989,990,993,994,995,996 verpflichten sich das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher

Anlagen und Einrichtungen so einzuhalten, als ob die genannten Grundstücke, Flurstücke 989,990,993,994,995,996, ein einziges Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 BauONRW vgl. auch im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.“

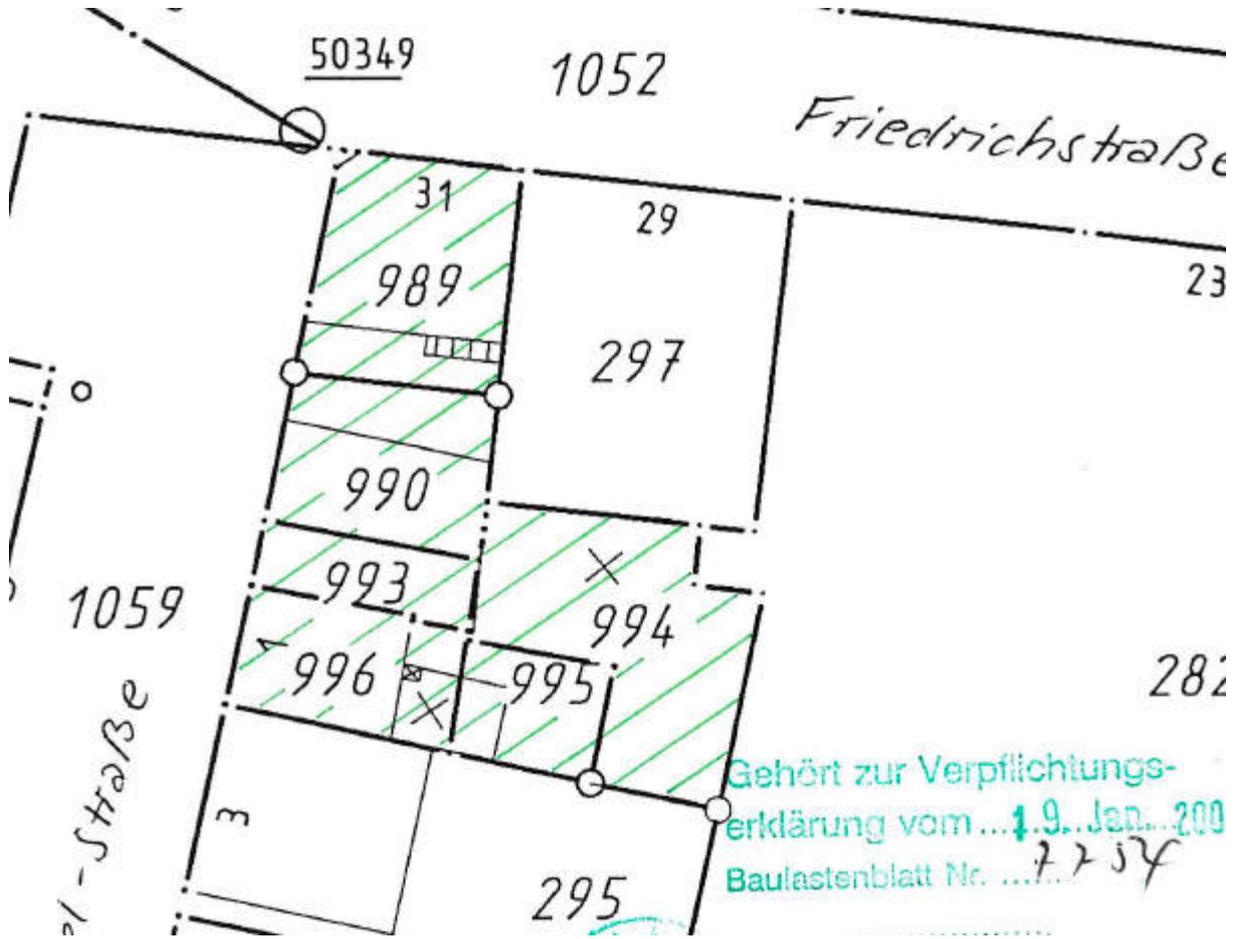


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Lageplan zur Baulast/Verpflichtungserklärung

Bei der vorgenannten Baulast handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast.

In Fällen, in dem sich ein Gebäude über mehrere Grundstücke erstreckt, ist gemäß § 4 Abs. 2 MBO eine Vereinigungsbaulast erforderlich, mittels derer die einzelnen Grundstücke bauordnungsrechtlich zu einem Grundstück zusammengefasst werden.<sup>14</sup>

Inhalt des § 4 Abs. 2 MBO: „Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.“

<sup>14</sup> Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/0db7fc1b-71c2-3674-9484-589e083cb3fa>, abgerufen am 13. September 2024

Eine Berücksichtigung dieses Sachverhaltes erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Das Baulastenverzeichnis umfasst ausschließlich belastete Grundstücke. Daher kann eine Auskunft zu den begünstigten Grundstücken nicht erfolgen.

### 3.8.5 Denkmalschutz

Aufgrund seiner Beschaffenheit ist eine Unterschutzstellung nicht anzunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass Denkmalschutz nicht besteht und das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen unterliegt. Der Sachverständige hat diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 3.8.6 Altlasten

Es liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 22. Juli 2024 vor.

Zum Grundstück Friedrichstraße 31, Gemarkung Hamm, Flur 30, Flurstück 989 wird folgendes beauskunftet: „nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche zum jetzigen Zeitpunkt kein Eintrag in diesem Kataster vorliegt. Es ist zu berücksichtigen, 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.

## 3.9 Beitrags- und Abgabensituation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge, vom 23. August 2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

„Das Grundstück liegt an den öffentlichen Erschließungsanlagen Friedrichstraße und Ferdinand-Poggel-Straße.

#### I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)

Erschließungsanlagen: Friedrichstraße und Ferdinand-Poggel-Straße  
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

#### II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

#### III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW)

Friedrichstraße: Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 04.07.2016 erhobene Straßenbaubeitrag für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 48,92 €.

Ferdinand-Poggel-Straße: Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 16.09.1981 erhobene Straßenbaubeitrag für den Ausbau der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 32,59 €.  
Der mit dem Straßenausbaubeitragsbescheid vom 18.11.1996 erhobene Straßenausbaubeitrag für die Anlegung des östlichen Parkstreifens ist bezahlt mit 253,57 €.

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.“

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

Dabei handelt es sich vor allem um:

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

### 3.10 Wohnungsbindung

Laut E-Mail-Auskunft vom 6. September der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abteilung Wohnraumförderung wird folgendes beauskunftet:

„nach meinen Unterlagen besteht auf dem angefragten Gebäude keine Mietpreis- und Belegungsbindung.“

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Wohnungsbindung besteht.

### 3.11 Entwicklungszustand des Grundstücks

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

### 3.12 Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen

Das Bewertungsobjekt unterliegt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einer wohnwirtschaftlichen Nutzung.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Erdgeschosswohnung unbewohnt. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss waren bewohnt. Während des Ortstermins wurde von den Antragsgegnern angedeutet, dass man sich bezüglich der „Vermietungssituation“ uneinig ist. Seitens des Antragstellers wurde mitgeteilt, dass es keine Mietverhältnisse geben dürfte und seiner Ansicht nach dort keiner wohnen dürfte. Die beiden Antragsgegner haben dem Sachverständigen jedoch während des Ortstermins keine anderweitigen Informationen bekannt gemacht.

Ein Bewohner der Wohnung im 2. Obergeschoss hat mitgeteilt, dass er dort seit drei Jahren wohnt, jedoch nur zugezogen ist. Gemäß seinen Angaben hat seine Schwester die Wohnung vor elf Jahren mit ihrem Partner bezogen. Der Sachverständige hat nachgefragt, ob eine Miete gezahlt wird und wie hoch diese ist. Hierzu konnte der Bewohner keine Angaben machen.

Laut Angaben der Beteiligten kümmert sich seit fünf Jahren niemand mehr um das Haus. Bis vor sieben Jahren gab es eine Hausverwaltung.

Aufgrund der unklaren Sachlage hat der Sachverständige das Gericht am 19.08.2024 angeschrieben mit der Bitte die Verfahrensbeteiligten bezüglich folgender Fragen in Kenntnis zu setzen:

„Die Verfahrensbeteiligten möchten sich bitte bezüglich der Mietverhältnisse bei der Nießbrauchberechtigten und/oder dem ehemaligen Hausverwalter erkundigen und mir die Angaben zu den Mietverhältnissen mitteilen:

- Mietbeginn
  - Höhe der Kaltmiete
  - Datum der letzten Mieterhöhung (falls vorhanden)
  - Informationen zu eventuellen Leistungsstörungen und/oder Rechtsstreitigkeiten
- ...“

Der Rechtsanwalt des Antragstellers teilte mit Schreiben vom 28.08.2024 folgendes mit:

„Wir geben zu den Fragen wir folgt Auskunft:

1. Mietbeginn

Nach Kenntnis des Antragstellers gibt es keine laufenden Mietverhältnisse. Es gibt lediglich Bewohner, die aber nicht auf Basis eines Mietvertrages dort wohnen. Sie zahlen auch keine Miete und keine Nebenkosten. Das Haus ist also faktisch besetzt.

## 2. Höhe der Kaltmiete

Da keine Mietzahlungen erfolgen und auch keine Mietverhältnisse bestehen, gibt es auch keine Kaltmieten, die beziffert werden können.

## 3. Datum der letzten Mieterhöhung (falls vorhanden)

Es gibt weder Mietverhältnisse noch Kaltmieten, noch sonstige Dinge.

Mieterhöhungen wurden dementsprechend auch nicht angekündigt, da bereits keine Mietverhältnisse bestehen.

## 4. Informationen zu eventuellen Leistungsstörungen und oder Rechtsstreitigkeiten

Es gibt keine Mietverhältnisse. Dementsprechend gibt es aus Mietverhältnissen auch keine Störungen. Das was leider vorherrscht, sind Bewohner, die dort ohne Rechtsgrundlage wohnen.

## 5.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Frau NAME ein Nießbrauchsrecht an diesem Objekt hat. Das Nießbrauchsrecht wurde 2008 bestellt.“

Der Rechtsanwalt der Verfahrensgegner teilte mit Schreiben vom 27.09.2024 folgendes mit:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

[NAME]

- 22 K 11/24 -

ist es wie folgt:

Nießbrauchsberechtigt ist die Mutter der Eigentümer des Objektes.

Die Mutter der Eigentümer hat ihrer Tochter eine Betreuungsvollmacht erteilt.

Diese kümmert sich um nichts.

[NAME (Antragsteller)] verhindert bewusst jegliche Art von Zahlung durch seine Mutter für das Objekt.

Entsprechende Mieten werden gezahlt von den jeweiligen Bewohnern der beiden Wohnungen. Wo diese Mieten hingehen und wer sie erhält, ist den Beteiligten [NAMEN (Antragsgegner)] nicht bekannt.

Auskunfts verpflichtet wäre die Nießbrauchsberechtigte, die mit den Söhnen [NAMEN (Antragsgegner)] keinen Kontakt hat.

[NAME (Antragsteller)] erteilt bewusst keine Auskünfte auf dem Hintergrund, die Immobilie möglichst wertmäßig herabgesetzt zu erhalten.

AZ 22 K 11/24

Wir bedauern daher, für die Beteiligten [NAMEN (Antragsgegner)] keine anderen Angaben bekanntgeben zu können.

Andererseits ist klar, dass entsprechende Mieten gezahlt werden. Das ergibt sich schon daraus, dass entsprechend zwei Einheiten bewohnt sind.“

Grundsätzlich betrifft die Thematik in diesem Fall die Nießbrauchsberechtigte.

Somit wirft der Sachverhalt Rechtsfragen auf, die nicht geklärt werden konnten, da dies den Umfang der Wertermittlung übersteigt.

Für die Bewertung wird zunächst von marktüblich erzielbaren Erträgen ausgegangen. Eine Berücksichtigung der unklaren Situation erfolgt unter der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.

Sollten sich in Zukunft andere Erkenntnisse ergeben, muss das Gutachten diesbezüglich ggf. fortgeschrieben werden.

### 3.13 Folgenutzung

Als Folgenutzung wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen

### Vorbemerkung:

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung, soweit sie bekannt gemacht wurde, aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, oder dies im Rahmen des Ortstermins erkennbar war. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein. Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen ausgegangen, es sei denn unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ist dazu etwas abweichendes erwähnt.

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus
Baujahr:	ca. 1960 (gemäß Angaben der Beteiligten)
Außenansicht/Fassade:	Mauerwerks-Verblender bzw. Putz, gestrichen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Dach:	Zeltdach mit Bitumen
Fenster:	in den Wohnungen: Kunststofffenster, zweifachverglast, überwiegend Bj. 1987 Treppenhaus: Holzfenster mit Einscheiben-Buntglasfenster
Hauseingangstür:	Holztür mit Glaseinsatz sowie feststehendem seitlichen Element mit Briefkasteneinsätzen.

#### 4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist den in der Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen. Im Detail sind Abweichungen vorhanden.

#### 4.1.3 Nicht genehmigte Nutzung

Abweichend zur Baugenehmigung bzw. zu den Grundrissen laut Bauakte ist das Dachgeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut (Badezimmer mit Badewanne, Heizkörper; separater Raum mit Dusche, Waschbecken und Toilette). Die erforderliche Standhöhe ist nicht gegeben, sodass dieser Bereich nicht sinnvoll zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Ausbau ohne baurechtliche Genehmigung durchgeführt wurde und eine nachträgliche Genehmigung als Wohnraum nicht möglich ist.

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

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt, mutmaßlich Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag im Treppenhaus
Dach:	Zeltdach
Außenwände:	massiv, Art und Ausführung unbekannt
Innenwände:	massiv, Art und Ausführung unbekannt

#### 4.1.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasser:	Anschluss an das kommunale Abwassernetz
Elektrik:	Elektroinstallation mit Kippsicherungen; teilweise mit FI-Schalter
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasser:	EG-Wohnung: Zentrale Versorgung über Warmwasserspeicher Wohnungen im 1. und 2. OG: Gas-Durchlauferhitzer
Lüftung:	keine Lüftungstechnischen Anlagen

#### 4.1.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

##### Wohneinheit 1 im Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat in Flur/Wohn- und Schlafzimmer, einfacher PVC in der Küche, Fliesen im Bad
Wandbeläge:	überwiegend tapeziert, Fliesenspiegel in der Küche Bad türhoch gefliest
Decken:	gestrichen
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC-wandhängend, Unterputz Vorwandelement, Handtuchheizkörper, Waschbecken
Heizkörper:	überwiegend Plattenheizkörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, überwiegend Bj. 1987, Rollladengurte, Kunststoffrollladenpanzer

##### Wohneinheit 2 im 1. Oberschoss

Bodenbeläge:	Laminat in Flur/Wohn- und Schlafzimmer, einfacher PVC in der Küche, Fliesen im Bad
--------------	--

Wandbeläge:	überwiegend tapeziert, Fliesenspiegel in der Küche Bad türhoch gefliest
Decken:	gestrichen
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	Tageslichtbad mit Badewanne, Duschkabinenauf- satz, Stand-WC mit Spülkasten (wandhängend), Waschbecken
Heizkörper:	Plattenheizkörper bzw. Rippenheizkörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, über- wiegend Bj. 1987, Rollladengurte, Kunststoffrollla- denpanzer

#### Wohneinheit 3 im 2. Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat in Flur/Wohn- und Schlafzimmer, einfacher PVC in der Küche, Fliesen im Bad
Wandbeläge:	überwiegend tapeziert, Fliesenspiegel in der Küche Bad türhoch gefliest
Decken:	gestrichen
Türen:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	Tageslichtbad mit Dusche, WC-wandhängend, Un- terputz Vorwandelement, Waschbecken
Heizkörper:	Plattenheizkörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, über- wiegend Bj. 1987, Rollladengurte, Kunststoffrollla- denpanzer

### **4.1.7 Besonnung und Belichtung**

- Durchschnittlich -

## **4.1.8 Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstände und Bauschadstoffe**

### **4.1.8.1 Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsrückstände**

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

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

- Rissbildung, Farb- bzw. Putzabplatzungen sowie Bohrlöcher an der südlichen Außenwand zum Hof
- teilweise überalterte Gussrohre (Abflussrohre)
- die Türen, Wände, Heizkörper der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss weisen deutliche Verschmutzungen und Beschmierungen auf die über die normale Abnutzung hinausgehen

Eine entsprechende Würdigung erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

### **4.1.8.2 Bauschadstoffe**

Bei der Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Eindrücke vor Ort ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Bauschadstoffe. Aufgrund des Baujahres können Bauschadstoffe jedoch vorhanden sein. Eine weitergehende Untersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht angestellt, da dies den Umfang der Wertermittlung überschreitet.

## **4.1.9 Zustand des Gebäudes**

Das Gebäude von außen sowie die Allgemeinflächen im Keller und im Treppenhaus befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit entsprechendem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

In den Kellerräumen sowie im Bereich der Kelleraußentreppe befindet sich diverser Unrat (mutmaßlich von den Bewohnern). Auch das Treppenhaus ist teilweise mit Gegenständen der Bewohner vollgestellt.

Die Wohnung im Erdgeschoss vermittelt insgesamt einen einfachen und in Teilbereichen un gepflegten Eindruck. Beispielsweise sind Bodenbeläge teilweise defekt und die Fensterprofile sind vergilbt.

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss vermitteln ebenfalls einen einfachen sowie ungepflegten Eindruck.

Es ist jedoch hervorzuheben, dass das ungepflegte Erscheinungsbild der Wohnungen maßgeblich auf das Verhalten der Bewohner zurückzuführen ist.

## 4.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

## 4.3 Außenanlagen

### 4.3.1 Bauliche Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Asphaltierter Hof

### 4.3.2 Nichtbauliche Außenanlagen

- Keine. Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut.

## 4.4 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien immer mehr in den Vordergrund rückt. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO<sub>2</sub>-Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen. Solche Maßnahmen wären beispielsweise die Verbesserung der Dämmung der Außenwände und der Dächer, Einbau von modernen Fenstern, Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Installation einer PV-Anlage.

**Energieausweis**

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss den potenziellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Ein Energieausweis entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag dem Sachverständigen nicht vor. Dies wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

**4.5 Identität des Bewertungsobjekts**

Die Identität des Bewertungsobjekts wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster plausibilisiert.

**4.6 Kennzahlen des Gebäudes**

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.

**4.6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche**

<b>Dreifamilienhaus Bruttogrundfläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>
Kellergeschoss	109,50 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	109,50 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	110,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	110,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>549,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.2 Wohn- und Nutzfläche

Nutzungseinheiten	Wohnfläche
Wohnung 1: EG	79,13 m <sup>2</sup>
Wohnung 2: 1. OG	79,20 m <sup>2</sup>
Wohnung 3: 2. OG	79,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>237,53 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenberechnung wurde den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte entnommen und sind nur für die Wertermittlung gültig. Abweichungen zur tatsächlichen Situation sind möglich.

#### 4.6.3 Flächennachvollzug

##### Flächenplausibilisierung

überschlägige Flächenermittlung in Anlehnung an die DIN 277  
(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Objekt	Ebene / Teilfläche	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	BGF (m <sup>2</sup> )	WGF (m <sup>2</sup> )	WNF (m <sup>2</sup> )	Verhältnis WNF zu BGF
<b>WGH</b>	KG	109,5	109,5			
	EG	109,5	109,5	109,5	79,13	0,72
	1. OG	110	110	110	79,20	0,72
	2. OG	110	110	110	79,20	0,72
	DG	110	110	82,5	0	
	Summe:			549	412	237,53

BGF= Bruttogrundfläche / WGF= wertrelevante Geschossfläche / WNF = Wohn-Nutzfläche  
Die entsprechenden Ausbauverhältnisse sind objekttypisch angemessen.

## 5 Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundlagen der Wertermittlung

#### 5.1.1 Verkehrswertdefinition

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>15</sup>

#### 5.1.2 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Grundsätzlich können für die Bewertung von unbebauten sowie bebauten Grundstücken das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln ist. Die Verfahrenswahl ist in Hinblick auf die Eigenschaften des Bewertungsobjektes und dessen Einordnung der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu begründen.<sup>16</sup>

#### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.<sup>17</sup>

#### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> § 194 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)

<sup>16</sup> § 6 Abs.1 ImmoWertV

<sup>17</sup> §§ 24 – 26 ImmoWertV

<sup>18</sup> §§ 27 - 34 ImmoWertV

## Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.<sup>19</sup>

### 5.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den aktuellen Marktwert möglichst passend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Marktwertes heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlung die erforderlichen Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da nicht ausreichend Kauffälle, die zum Preisvergleich geeignet wären, verfügbar sind und zudem keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da das Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann und die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten für das Ertragswertverfahren (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in sehr guter Qualität zur Verfügung standen.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten für das Sachwertverfahren, insbesondere der örtliche Sachwertfaktor, nicht zur Verfügung standen.

Da im vorliegenden Fall für den Erwerb bzw. die Kaufpreisfindung eines vergleichbaren Objektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die erzielbaren Renditen (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) im Vordergrund stehen, wird der **Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens** ermittelt.

---

<sup>19</sup> §§ 35 - 39 ImmoWertV

Für die Ertragswertermittlung wird das Ertragswertverfahren der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

Jährlicher Rohertrag  
- Bewirtschaftungskosten  
= jährlicher Reinertrag  
- Bodenwertverzinsungsbetrag  
= Reinertrag der baulichen Anlagen  
x Kapitalisierungsfaktor  
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwert  
= Vorläufiger Ertragswert  
+ Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2  
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert  
+- ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

Bei den Berechnungen werden, falls vorhanden, die in den Modellbeschreibungen des örtlichen Gutachterausschusses entsprechenden Modellparameter berücksichtigt.

#### 5.1.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen sowie Ausschlüsse

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers, der Verfahrensbeteiligten sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilzerstörenden 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 Gutachtenerstattung 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 Abschläge

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 Arnsberg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 5.2 Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer 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.

### 5.2.1 Berücksichtigung von Modernisierungen

Die Einordnung des Modernisierungsgrads erfolgt unter sachverständiger Schätzung nach Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV.

Das Bewertungsobjekt wird dem Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zugeordnet. Es werden 5 Modernisierungspunkte angesetzt.

### 5.2.2 Ermittlung des fiktiven Baujahres und der Restnutzungsdauer

<b>Jahr der Bewertung</b>	<b>2024</b>
<b>Wohnhaus</b>	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Ursprungsbaujahr	ca. 1960
Gebäudealter	64 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
<i>(GND - Alter)</i>	
Modernisierungspunkte	5
modifizierte Restnutzungsdauer	28 Jahre
Fiktives Baujahr	1972
Alterswertminderungsfaktor	0,3500
Alterswertminderung	-65,00%
<i>lineare Berechnung gemäß § 23 ImmoWertV: (GND - RND) / GND</i>	

## 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlusskostenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Laut Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW) beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2024 für beitragsfreies, baureifes, unbebautes Land im Bereich des Bewertungsobjekts

**200 €/m<sup>2</sup>.**

#### Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosshöhe:	II-IV
Tiefe:	35 m

### 5.3.2 Ableitung des marktkonformen Bodenwertes

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in seinen wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe bewirken normalerweise Abweichungen vom Richtwert.

### 5.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 01.01.2024 angegeben. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine relevante Wertveränderung nicht zu erwarten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

### 5.3.4 Abweichender Beitragszustand

Das Bewertungsgrundstück ist nach derzeitigem Stand als beitragsfrei einzustufen. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

### 5.3.5 Lage in der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert gilt für die jeweilige Bodenrichtwertzone. Bei Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone sind entsprechend Anpassungen vorzunehmen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Randbereich der Bodenrichtwertzone im Bereich der Kreuzung Friedrichstraße und Neue Bahnhofstraße (L736) mit höherem Verkehrsaufkommen. Zusätzlich handelt es sich um ein Eckgrundstück (Friedrichstraße und Ferdinand-Poggel-Straße). Aufgrund der sich hieraus ergebenden Folgen für die Grundstücksnutzung können sich im Vergleich zu an einem Straßenzug gelegenen Grundstücken Vor- oder Nachteile ergeben.

Folgende Vorteile können in Betracht kommen:

- unter Umständen höhere bauliche Ausnutzung (trifft hier nicht zu)
- höhere Ertragsausnutzung bei Geschäftsgrundstücken (trifft hier nicht zu)

Folgende Nachteile können in Betracht kommen:

- erhöhte Erschließungsbeträge und Grundbesitzabgaben (zutreffend)
- stärkere Lärmbelastungen (zutreffend, vgl. 3.1.2.3)
- Grundstück kann mehr als sonst eingesehen werden (nicht wesentlich relevant)
- im Winter muss eine größere Fläche vom Schnee geräumt werden (zutreffend)

Für das Bewertungsgrundstück liegen somit Nachteile vor.

Anpassungsfaktoren dafür wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm nicht erhoben. Aus diesem Grund muss der Abschlag geschätzt werden.

Im vorliegenden Fall halte ich, insbesondere aufgrund der höheren Lärmbelastung, einen Abschlag von rund 5 Prozent für angemessen.

### 5.3.6 Grundstückszuschnitt und Fläche

Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks entspricht dem durchschnittlichen Grundstückszuschnitt der Richtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

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

### 5.3.7 Topografie

Die Topografie des Bewertungsgrundstücks ist typisch für die Bodenrichtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

### 5.3.8 Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht diesbezüglich keine Umrechnungskoeffizienten. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksausnutzung nicht erforderlich.

### 5.3.9 Ermittlung des marktkonformen Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst.

#### Berechnung des Bodenwerts

<b>Grundstück</b>					144 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert					200 €/m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>					
Bodenrichtwert					200 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor abweichende Wertverhältnisse		x			1,0
Abweichender Beitragszustand		x			1,0
Korrekturfaktor Lage in der BRW-Zone		x			0,95
Korrekturfaktor Grundstückszuschnitt und Fläche		x			1,0
Korrekturfaktor Topografie		x			1,0
Korrekturfaktor Maß der baulichen Nutzung		x			1,0
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=			190,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.		=			190 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	144 m <sup>2</sup>	x	190 €/m <sup>2</sup>	=	27.360 €
				<b>rd.</b>	<b>27.400 €</b>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum  
Wertermittlungstichtag insgesamt

**27.400 €.**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Grundsätze des Verfahrens

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert einer Immobilie auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (Mieten und Pachten) ermittelt. Sofern die Ertragsverhältnisse absehbar oder tatsächlich wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, sind diese im Rahmen des Verfahrens für die dies betreffende Periode zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet, welcher um die anfallenden Bewirtschaftungskosten gemindert den Reinertrag darstellt, der für die Ermittlung des Ertragswerts heranzuziehen ist. Das Verfahren basiert auf der Idee, dass der verbleibende Reinertrag für den Grundstückseigentümer die Verzinsung des Grundstückswertes darstellt. Daher wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Zu beachten ist, dass der Reinertrag einer Immobilie bzw. eines bebauten Grundstücks den Ertrag für das Grundstück inklusive baulicher Anlagen darstellt und daher sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch für die baulichen Anlagen darstellt. Da Grund und Boden als unvergänglich bzw. nicht aufbrauchbar gelten, bauliche Anlagen aber einer wirtschaftlichen Abnutzung unterliegen, sind deren Werte getrennt voneinander zu ermitteln und bei der Berechnung des Ertragswerts entsprechend zu berücksichtigen. Der Bodenwert ist folglich getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV), wobei grundsätzlich der Wert des Grundstücks zu ermitteln ist, den es hätte, wenn es unbebaut wäre. Aus dem sich hier ergebenden Bodenwert bildet sich mittels Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz der Reinertragsanteil des Grund und Bodens, welcher vom Reinertrag des gesamten Grundstücks inklusive baulicher Anlagen abzuziehen ist und somit den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ergibt.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Dies addiert zum Wert des Grund und Bodens bildet den vorläufigen Ertragswert. Sofern das Bewertungsobjekt Besonderheiten aufweist, die im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt sind, bzw. die von vergleichbaren Grundstücken abweichen, sind diese bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu bewerten. Das Ertragswertverfahren stellt auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Grundstücksreinerträge durch Verwendung des aus (statistisch ausgewerteten) Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.4.2 Mieten und Pachten

Mieten und Pachten sind sämtliche aus der Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks erzielbare Erträge. Für die Ermittlung des Ertragswerts findet der Rohertrag Anwendung. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den **marktüblich** möglichen Erträgen eines Grundstücks und seiner baulichen Anlagen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig erzielbaren Nutzungsmöglichkeiten ab und / oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen Erträge erzielt, die von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze auf Basis der Mietwerttabelle des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2021). Dementsprechend konnte der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm nicht berücksichtigt werden.

Die Ableitung der (marktüblichen) Mietwerte ergibt sich wie folgt:

**Wohnung 1:**

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse 1948-1960, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,92 €/m <sup>2</sup>
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 2,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 3,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 2,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 1,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	+ 0,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 0,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 19,00 %	+ 0,93 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert</b>		<b>5,85 €/m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 2:**

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse 1948-1960, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,92 €/m <sup>2</sup>
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 2,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 3,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 2,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 1,00 %	
Wohnungsinnentüren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	+ 0,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 0,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 19,00 %	+ 0,93 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert</b>		<b>5,85 €/m<sup>2</sup></b>

**Wohnung 3:**

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse 1948-1960, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,92 €/m <sup>2</sup>
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 2,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 3,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 2,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 1,00 %	
Wohnungsinnentüren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	+ 0,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 0,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 19,00 %	+ 0,93 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert</b>		<b>5,85 €/m<sup>2</sup></b>

Für das Bewertungsobjekt liegen keine verifizierbaren Mieten vor. Daher wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt.

### 5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die sich aus der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen nach der ImmoWertV die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Soweit die Betriebskosten durch Umlage auf die Mieter gedeckt werden, bleiben sie unberücksichtigt. Die Ansätze für einzelne durchschnittliche Bewirtschaftungskosten dienen auch zur Ermittlung des Reinertrages im Zusammenhang mit der Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses erfolgen folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

<b>Verwaltungskosten:</b>	344 Euro jährlich je Wohnung 45 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
<b>Instandhaltungskosten:</b>	13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 102 Euro jährlich je Garage
<b>Mietausfallwagnis:</b>	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

### 5.4.4 Liegenschaftszinssatz / objektspezifische Anpassung

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszins dem Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen. Der Liegenschaftszinssatz wird von dem Marktteilnehmern umso höher erwartet, je unsicherer der nachhaltige Ertrag aus dem Grundstück ist. Hierbei spielen Faktoren wie die Qualität des Bewertungsobjektes im Vergleich zum Marktdurchschnitt, Beurteilung der Lage, Vermietbarkeit sowie zukünftige Erwartungen an den Grundstücksmarkt eine Rolle. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der gegebenen Restnutzungsdauer errechnet sich der Barwertkapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger für den Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,7 % (+- 1,7 Standardabweichung) an.

Folgende Merkmale wurden zum Liegenschaftszinssatz veröffentlicht: Wohn-Nutzfläche 231 m<sup>2</sup> (+- 43), bereinigter Kaufpreis 1.391 €/m<sup>2</sup> (+- 286 €/m<sup>2</sup>), Miete 6,1 €/m<sup>2</sup> (+- 0,7), Bewirtschaftungskosten 27,4 % (+- 3,1), Restnutzungsdauer 38,8 (+- 16,2), Rohertragsfaktor 18.

Im Vergleich zu den veröffentlichten Merkmalen ist die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts niedriger, was zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz führt. Die Berücksichtigung

AZ 22 K 11/24

der unklaren Vermietungssituation und die damit verbundenen Rechtsfragen führen entsprechend zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Vor diesem Hintergrund wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % als angemessen erachtet.

Sollten sich in Zukunft andere Erkenntnisse bezüglich der unklaren Sachlage bzw. der unterschiedlichen Auffassung der Verfahrensbeteiligten bezüglich der Vermietungssituation ergeben, muss das Gutachten diesbezüglich ggf. fortgeschrieben werden.

#### **5.4.5 Marktübliche Zu- / 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 dem angesetzten Liegenschaftszinssatz nicht ableiten lassen.

Weitere Zu- oder Abschläge sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

## 5.4.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

### Ertragswertberechnung

<b>Dreifamilienhaus</b>					
Wohnung EG	5,85 €/m <sup>2</sup>	x	79,13 m <sup>2</sup>	=	462,91 €
Wohnung 1. OG	5,85 €/m <sup>2</sup>	x	79,20 m <sup>2</sup>	=	463,32 €
Wohnung 2. OG	5,85 €/m <sup>2</sup>	x	79,20 m <sup>2</sup>	=	463,32 €
Summe marktüblicher Erträge Wohnen					1.389,55 €
<b>Marktüblicher Jahresrohertrag</b>	1.389,55 €	x	12	=	<b>16.674,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung</b>					
Verwaltungskosten Wohnen	344 €	x	3	=	-1.032,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	13,50 €	x	237,53 m <sup>2</sup>	=	-3.206,66 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2%	x	16.674,60 €	=	-333,49 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt			27,42%		-4.572,15 €
<b>Jahresreinertrag</b>	16.674,60 €	-	4.572,15 €	=	<b>12.102,45 €</b>

<b>Abzüglich Bodenwertverzinsung</b>					
Liegenschaftszins x Bodenwert	2,4%	x	27.400 €	=	-657,60 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	12.102,45 €	-	657,60 €	=	<b>11.444,85 €</b>

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					
Restnutzungsdauer					28 Jahre
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					11.444,85 €
Vervielfältiger (Barwertfaktor) gemäß RND und Liegenschaftszins				x	20,219
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				=	<b>231.403 €</b>

zzgl. Besondere Einrichtungen/Zubehör				+	- €
zzgl. Bodenwert				+	27.400 €
vorläufiger Ertragswert				=	258.803 €
marktübliche Zu- / Abschläge			0,0%		0 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>				=	<b>258.803 €</b>

## 6 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.

## 6.1 Werteinfluss Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände

Für die unter 4.1.8.1 genannten Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände wird der Werteinfluss im Rahmen von Kaufpreisverhandlungen auf **rd. -10.000 €** geschätzt.

## 6.2 Werteinfluss Vereinigungsbaulast

Wie bereits unter „3.8.4 Baulasten“ beschrieben betrifft die eingetragene Baulast (Vereinigungsbaulast) die Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 30, Flurstücke 989,990,993,994,995 und 996.

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 989) „teilt“ sich den Hof mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 990), bzw. die Grundstücksgrenze verläuft ca. mittig. Die Hofüberdachung des Nachbargrundstücks erstreckt sich teilweise über das Bewertungsgrundstück. Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt gut ausgenutzt.

Bei einer Vereinigungsbaulast handelt es sich um eine spezielle Baulast, die bauordnungsrechtlich dazu führt, dass die mit der Vereinigungsbaulast belegten Grundstücke im bauordnungsrechtlichen Sinne als ein Grundstück zu betrachten sind. Privatrechtlich verhält es sich weiterhin so, wie es im Grundbuch eingetragen ist. Die mit einer Vereinigungsbaulast belegten bzw. belasteten Grundstücke sind weiterhin einzeln veräußerbar und auch getrennt belastbar.

„Die inneren Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch eine Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich unbeachtlich. Obwohl also ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet wurde, liegt es aufgrund der Vereinigungsbaulast gleichwohl auf einem einzigen Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Eigentum an den einzelnen Grundstücken auseinanderfällt. Denn mittels der Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Gebäude insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würden. [...] Zumeist unproblematisch ist das Vorhandensein einer Vereinigungsbaulast für die Dauer einer bereits bestehenden Nutzung bei Eigentümeridentität. Schwierigkeiten treten vor allem dann auf, wenn einer von mehreren beteiligten Grundstückseigentümern sein Grundstück einer anderen Nutzung zuführen möchte [...]“<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/0db7fc1b-71c2-3674-9484-589e083cb3fa>, abgerufen am 13. September 2024

Im vorliegenden Fall sind das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie das Nachbargebäude (Flurstück 990) nicht über die Grundstücksgrenzen hinweg errichtet, sondern lediglich die Hofüberdachung.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein potenzieller Käufer das Grundstück aufgrund der vorhandenen Nutzung erwerben. Eine ausreichende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist gegeben.

Daher wird die vorhandene Baulast im vorliegenden Fall als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt. Es ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, dass sich gewisse Nachteile im Zusammenhang mit der Baulast ergeben. Eine weitergehende Untersuchung bzw. rechtliche Klärung durch den Sachverständigen erfolgte nicht, da dies den Umfang einer Wertermittlung übersteigt. Sollten sich im Nachgang weitere Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Baulast ergeben, ist dieses Gutachten in diesem Punkt unter Umständen anzupassen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird dringend eine rechtliche Beratung diesbezüglich empfohlen.

### 6.3 Weitere Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß sollen die Belastungen in Abt. II bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt bleiben (vgl. 2.4). In einem separaten Teil des Gutachtens soll der Werteeinfluss durch die Belastungen gesondert ermittelt werden.

### 6.4 Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Werteinfluss Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsrückstände		-10.000 €
<b>Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>-10.000 €</b>

## 7 Verfahrenswert

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich folgender Verfahrenswert:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		258.803 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		- 10.000 €
Ertragswert	=	248.803 €
	<b>rd.</b>	<b>249.000 €</b>

## 8 Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Marktwert ist der Wert, der im Durchschnitt der zum Vergleich untersuchten Transaktionen liegt und somit ein interindividueller Wert, den das Grundstück für jedermann hat und der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage bildet, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen. Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Erzielung einer Rendite (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) der Immobilie orientieren, womit der Ertragswert maßgeblich ist.

Wie bereits ausgeführt, besteht eine unklare Sachlage bzw. unterschiedliche Auffassung der Verfahrensbeteiligten bezüglich der Vermietungssituation. Sollten sich in Zukunft andere Erkenntnisse ergeben, muss das Gutachten diesbezüglich ggf. fortgeschrieben werden.

Der Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks  
**Friedrichstraße 31, 59065 Hamm**  
**Gemarkung Hamm, Flur 30, Flurstück 989**

wurde zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2024 ermittelt mit rund

**249.000 €.**

Mit meiner Unterschrift versichere ich, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse erstellt zu haben.

**Arnsberg, 21. Oktober 2024**



**Andreas Keuthen**

Diplom-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

## 9 Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis

### 9.1 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung
<b>LBO:</b>	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
<b>GEG:</b>	Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
<b>ImmoWertV:</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
<b>ImmoWertA:</b>	Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

**Weitere Quellenangaben befinden sich ggf. in den Fußnoten am Ende jeder Seite.**

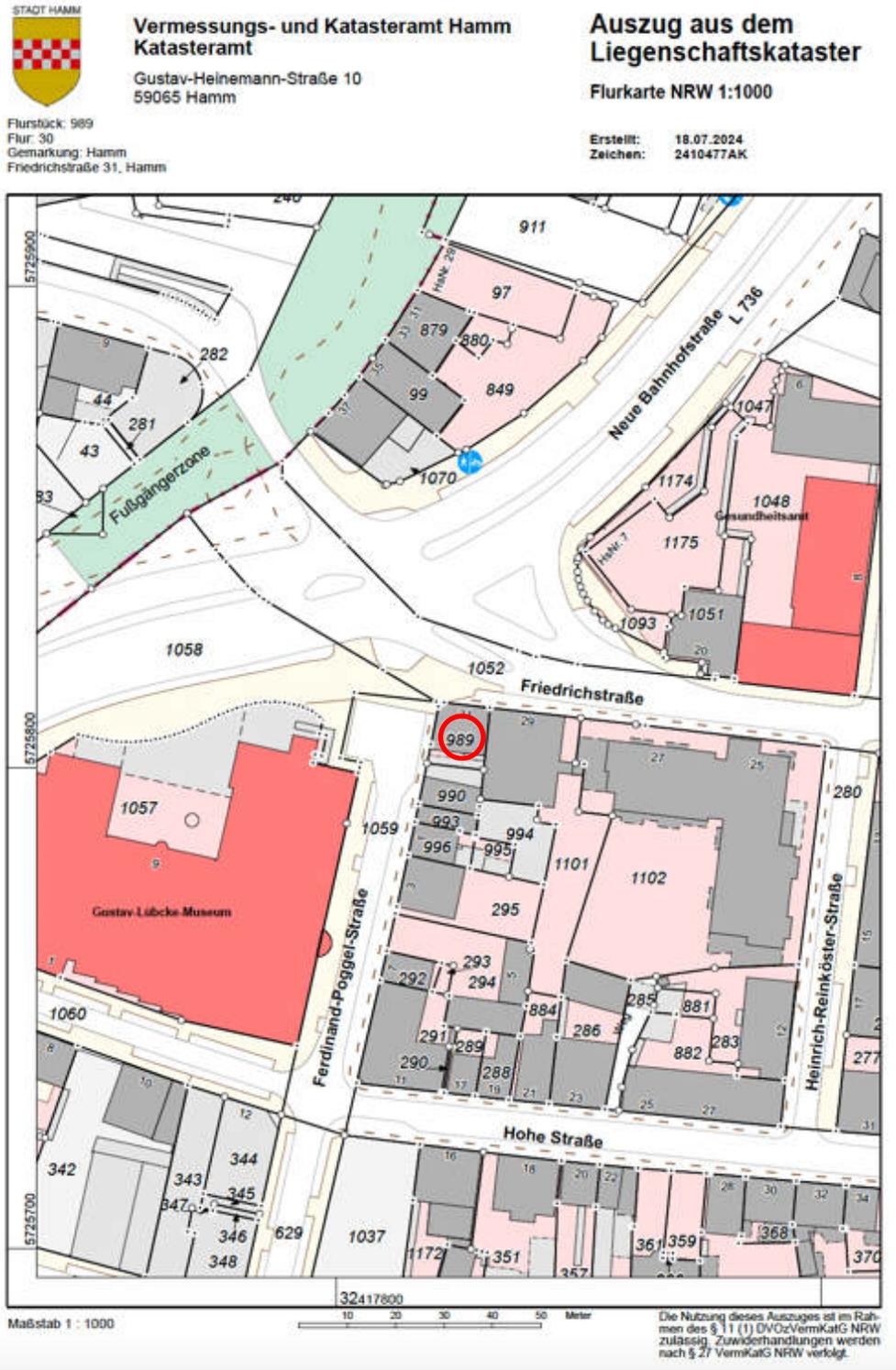
## 10 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

# Anlagen

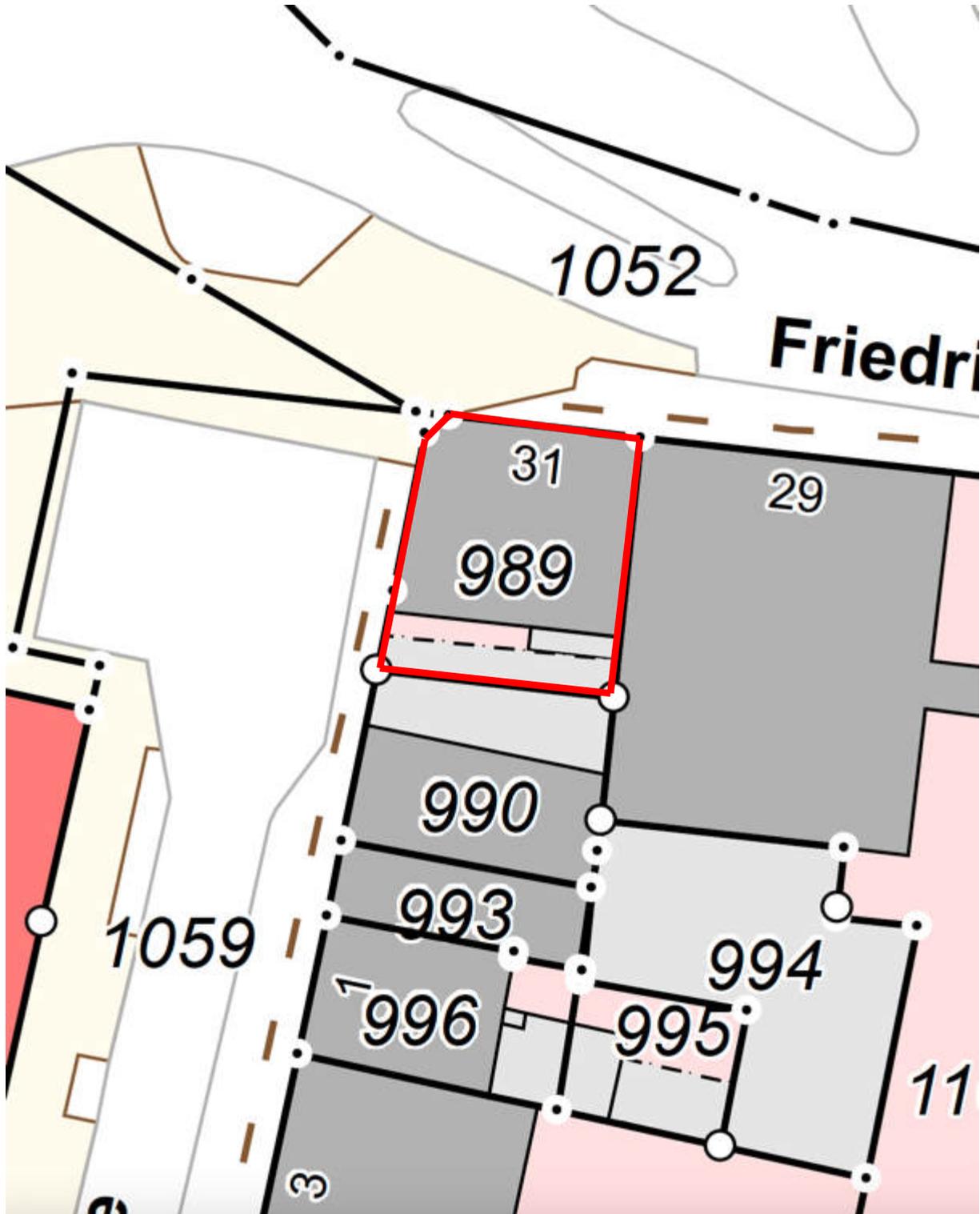
## 10.1 Flurkarte

(nicht maßstabsgetreu, Flurstücke 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)

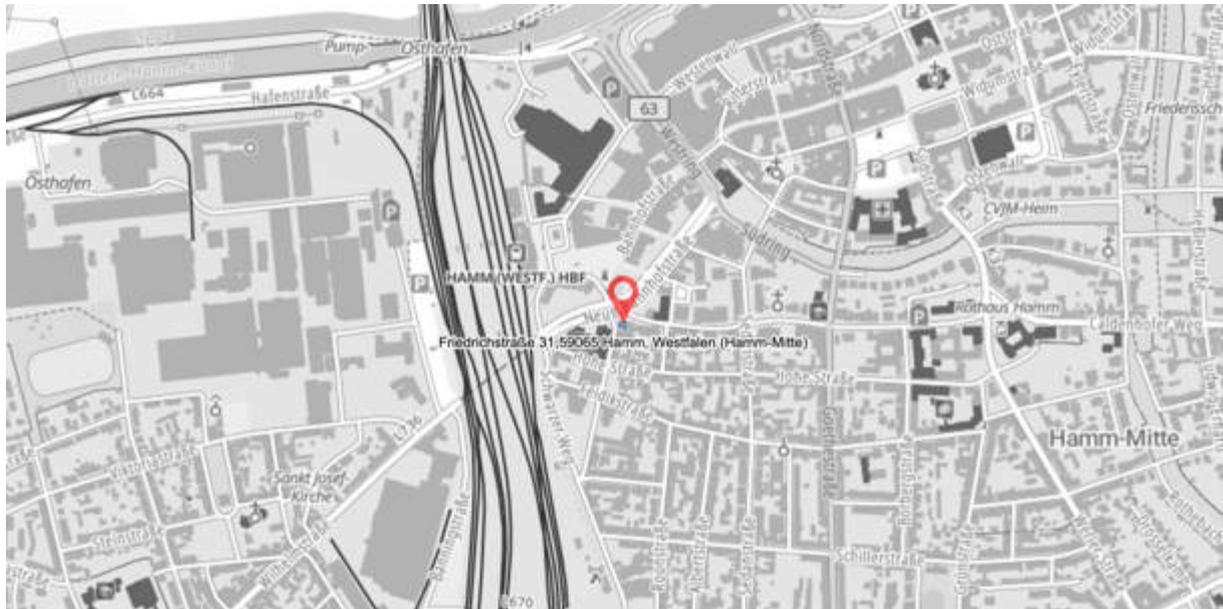


Vergrößerter Ausschnitt der Flurkarte

(nicht maßstabsgetreu, Flurstücke 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)



## 10.2 Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage)



Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets<sup>21</sup>

<sup>21</sup> 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))



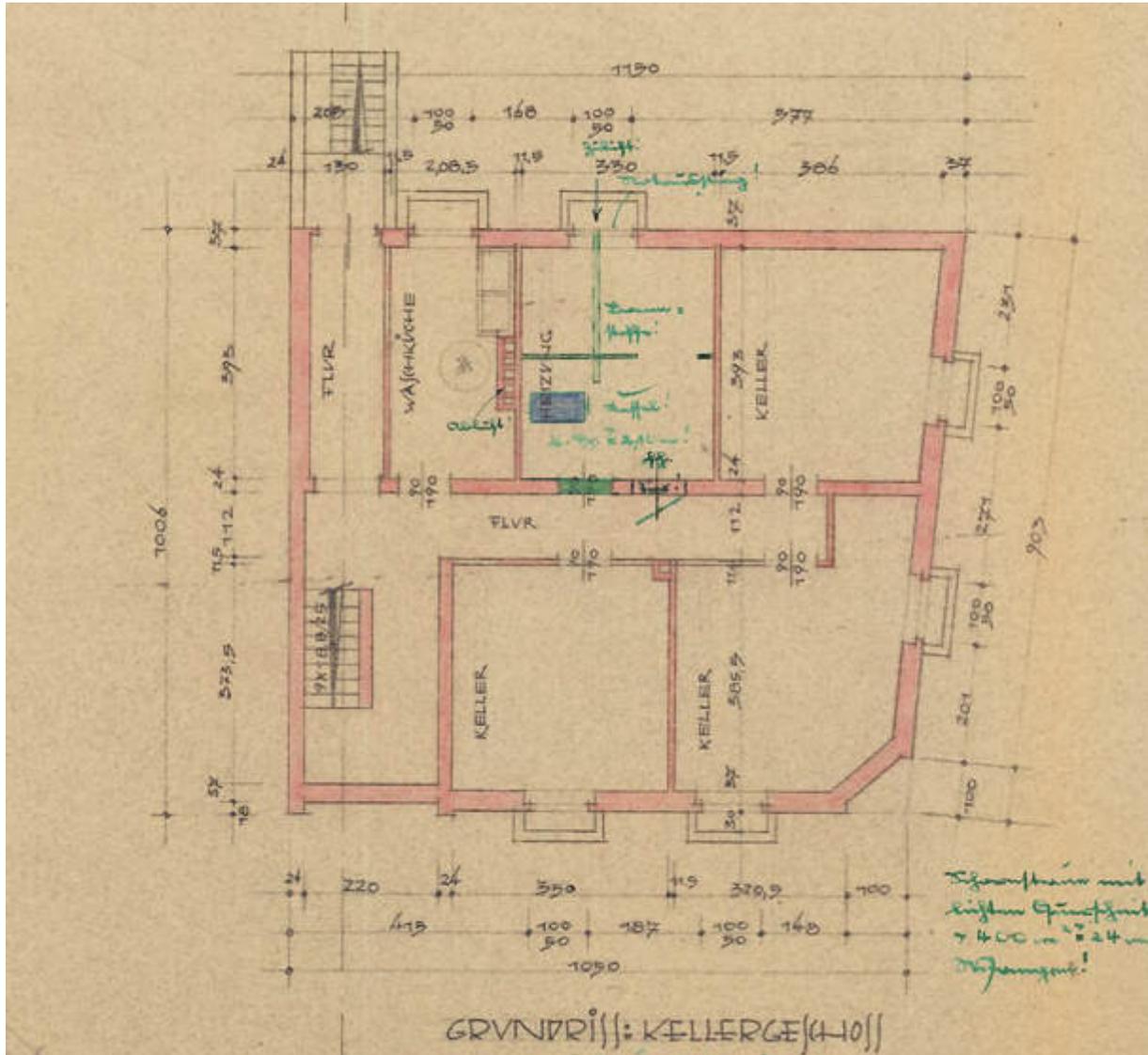
Makrolage des Bewertungsobjektes<sup>22</sup>

<sup>22</sup> 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))

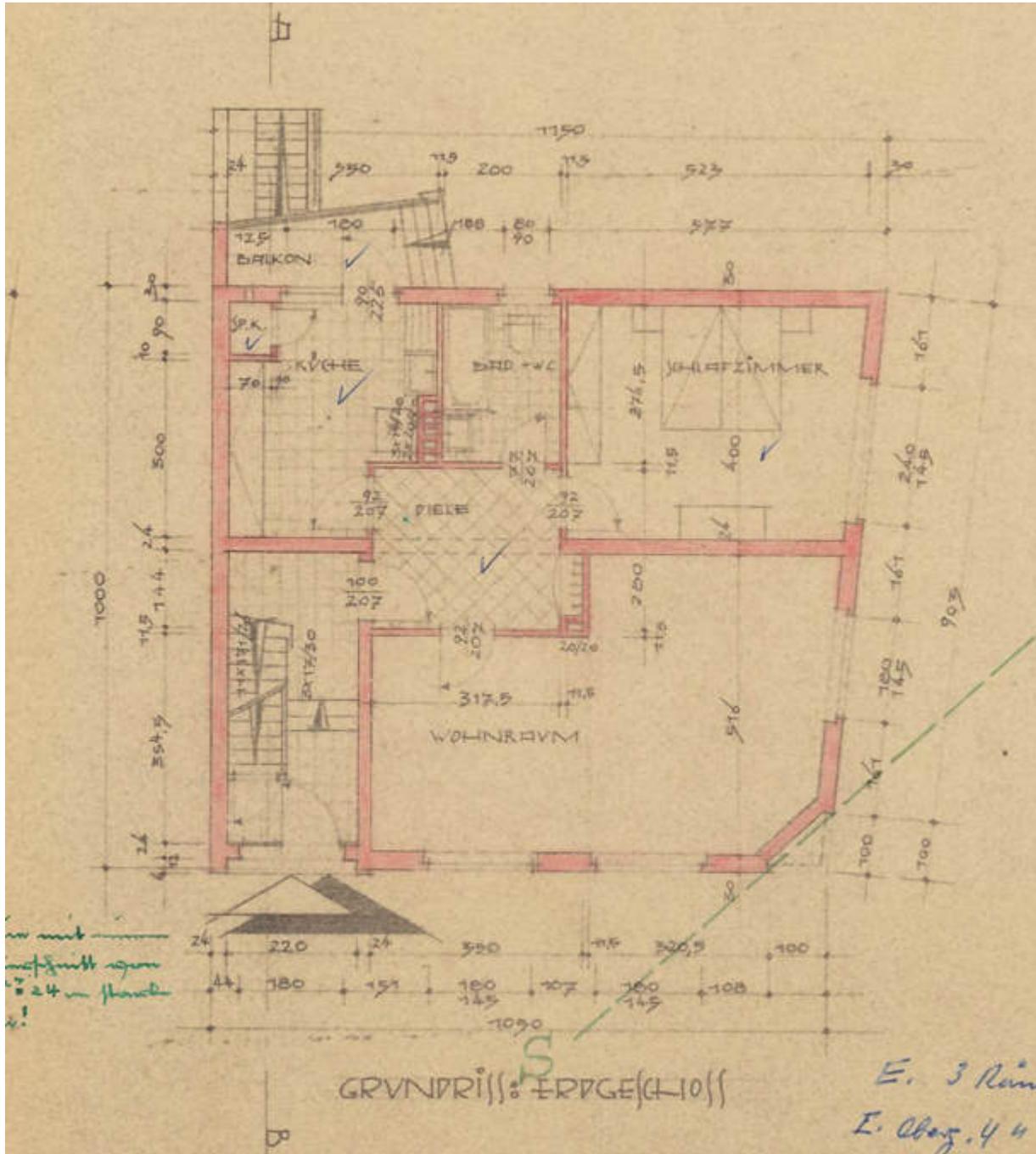
### 10.3 ungeprüfte Bauzeichnungen

(nicht maßstabgetreu, im Detail mit Abweichungen)

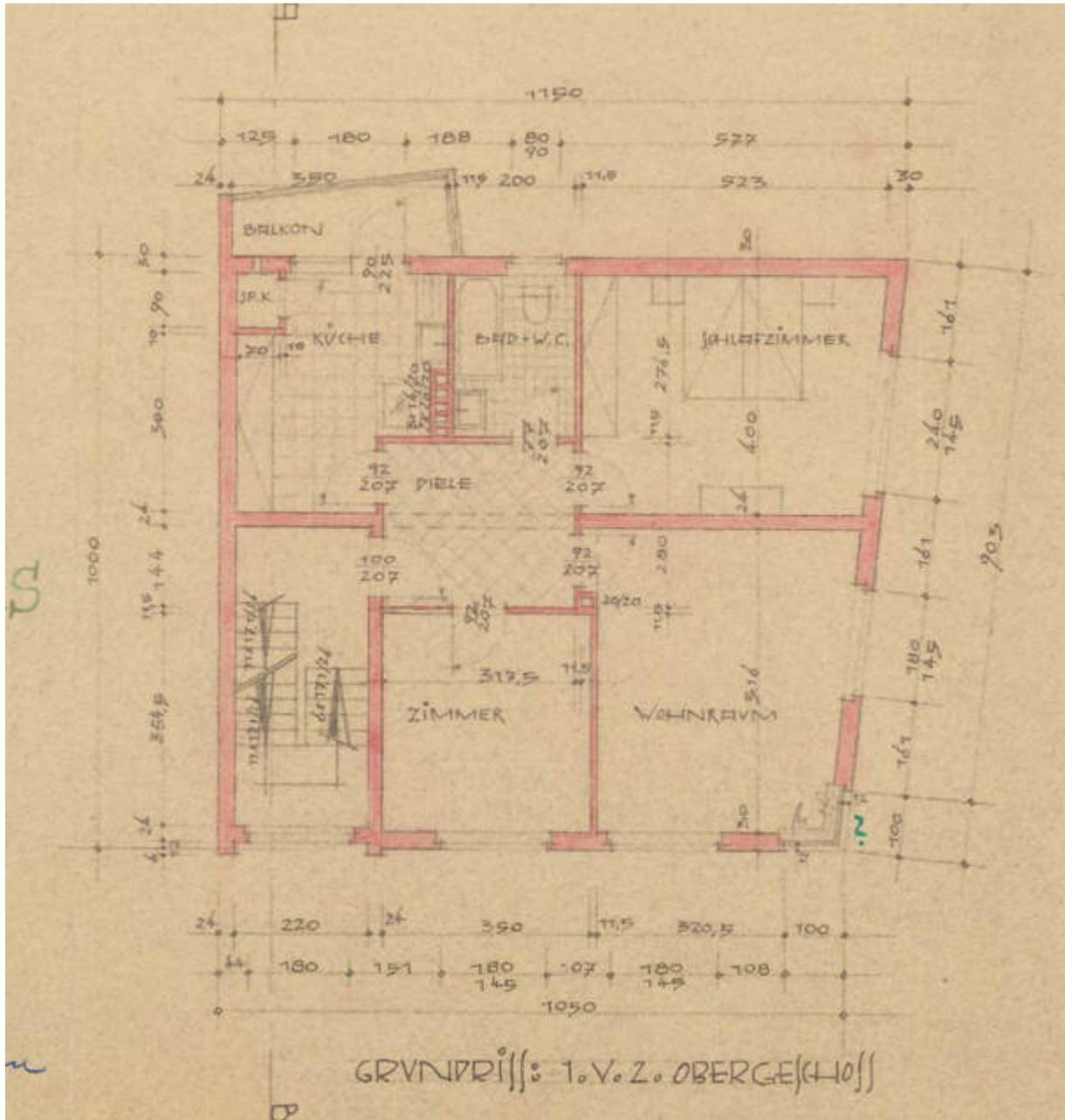
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))



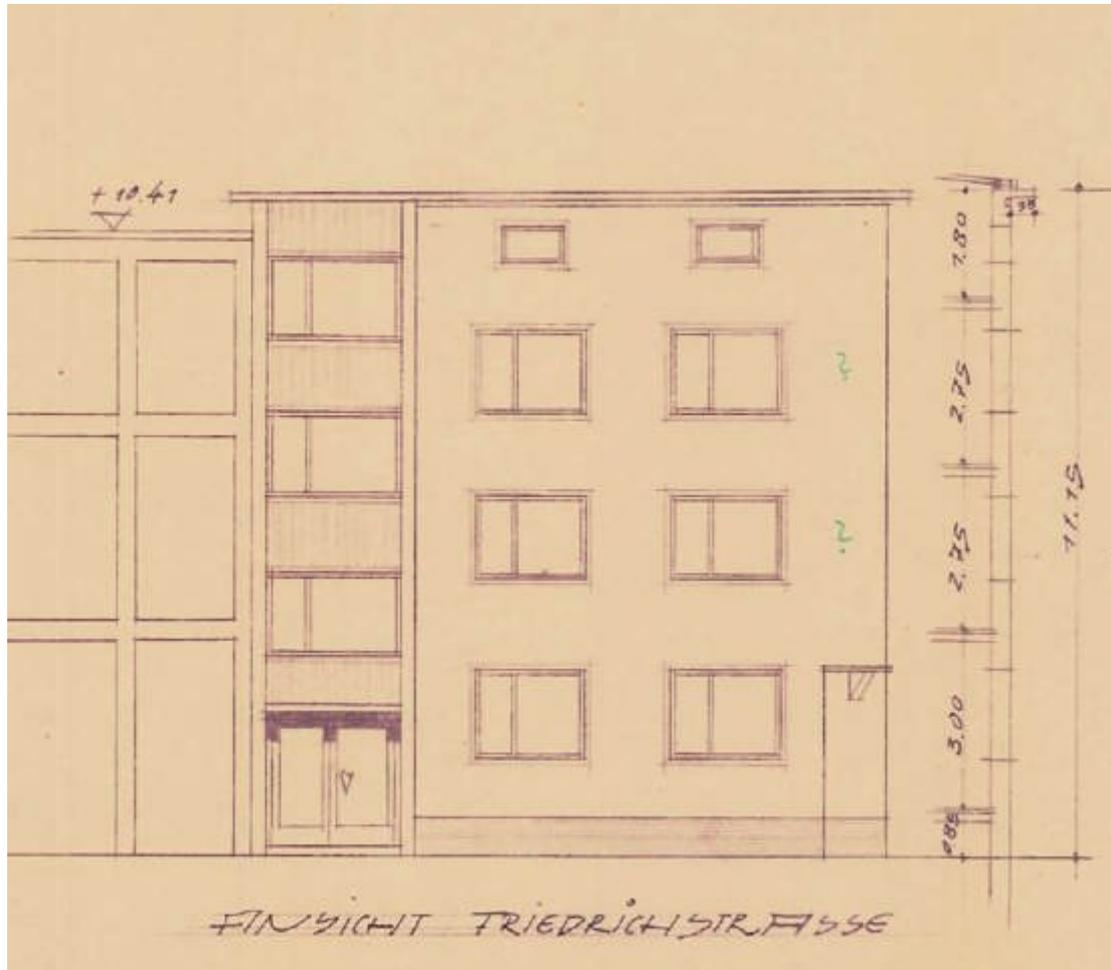
Kellergeschoss



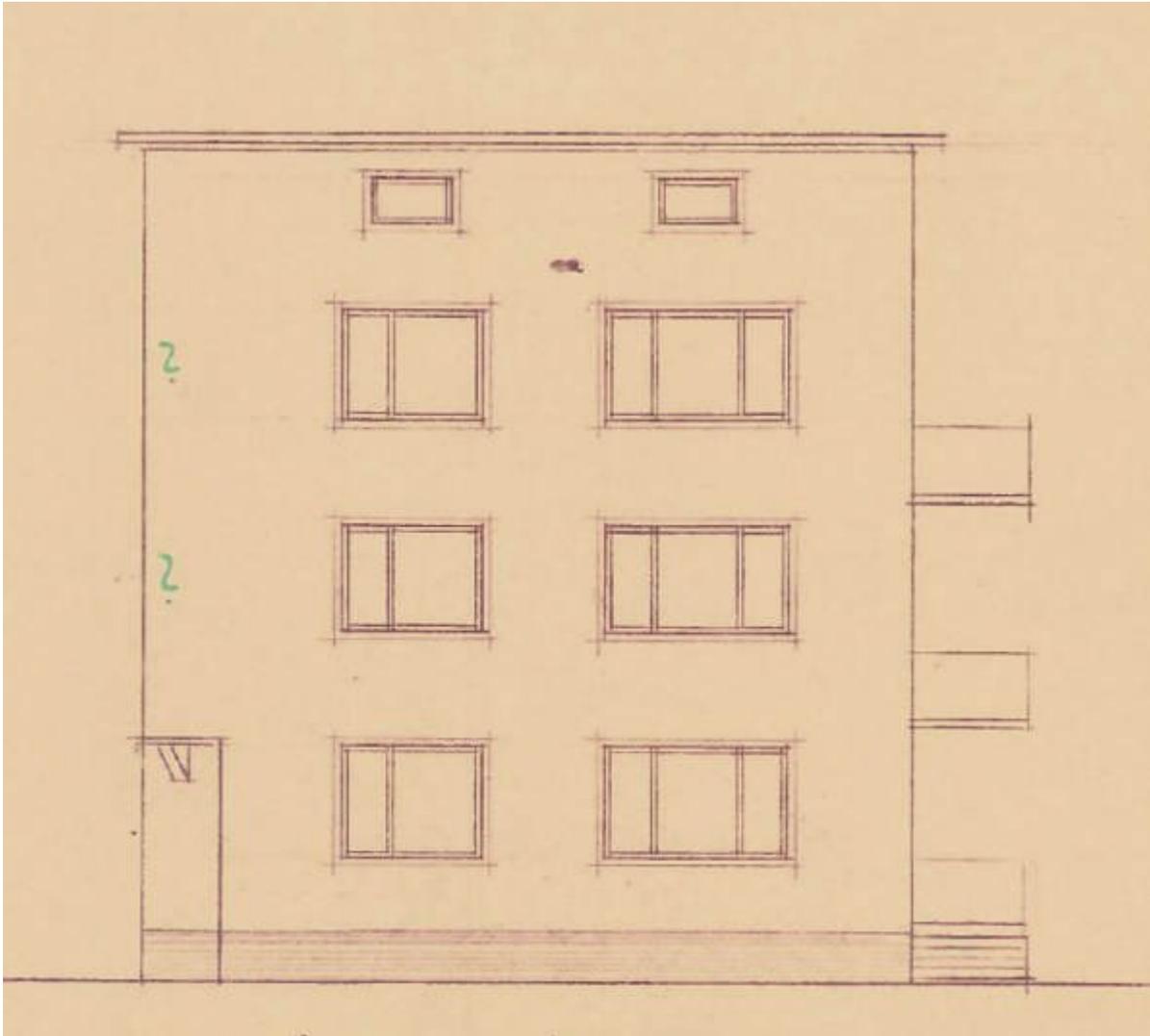
Erdgeschoss



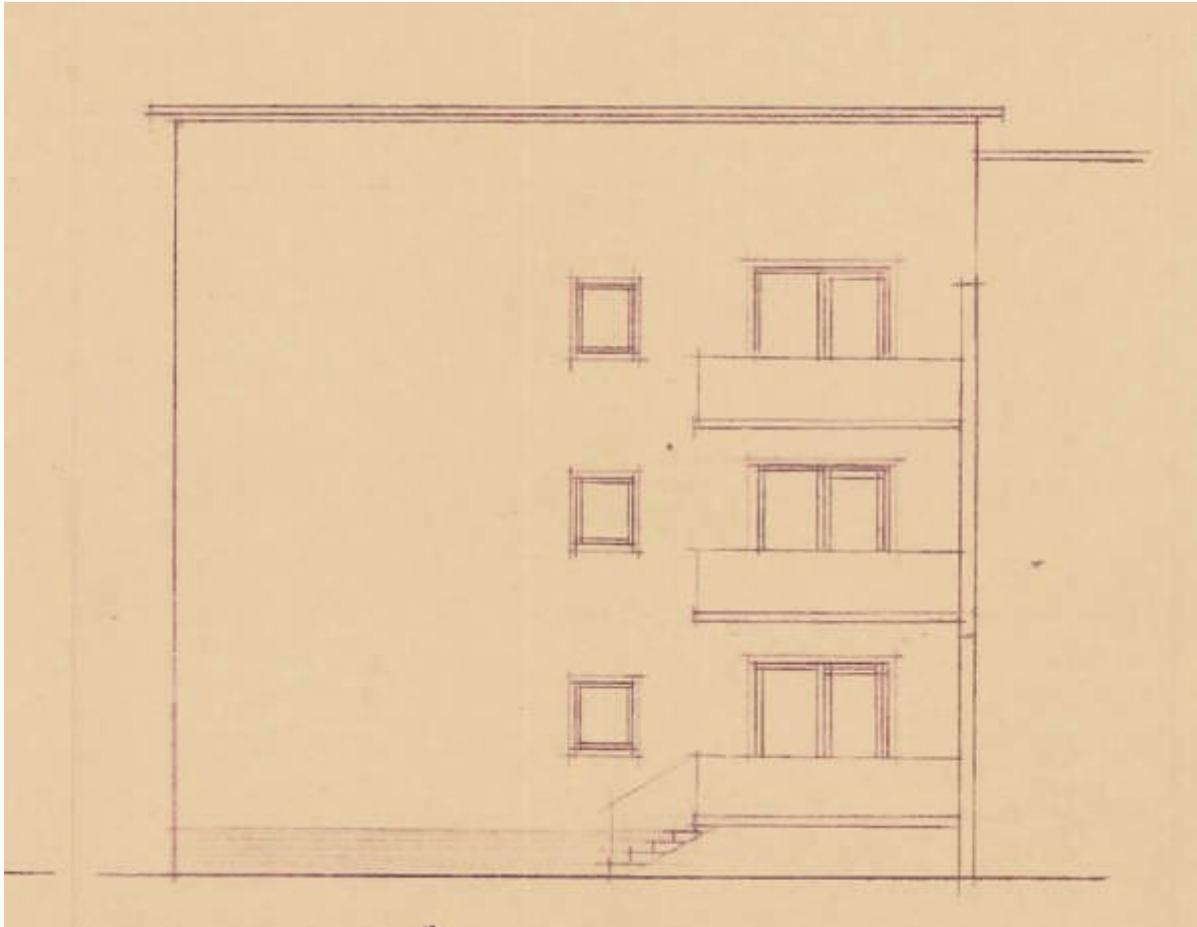
1. und 2. Obergeschoss



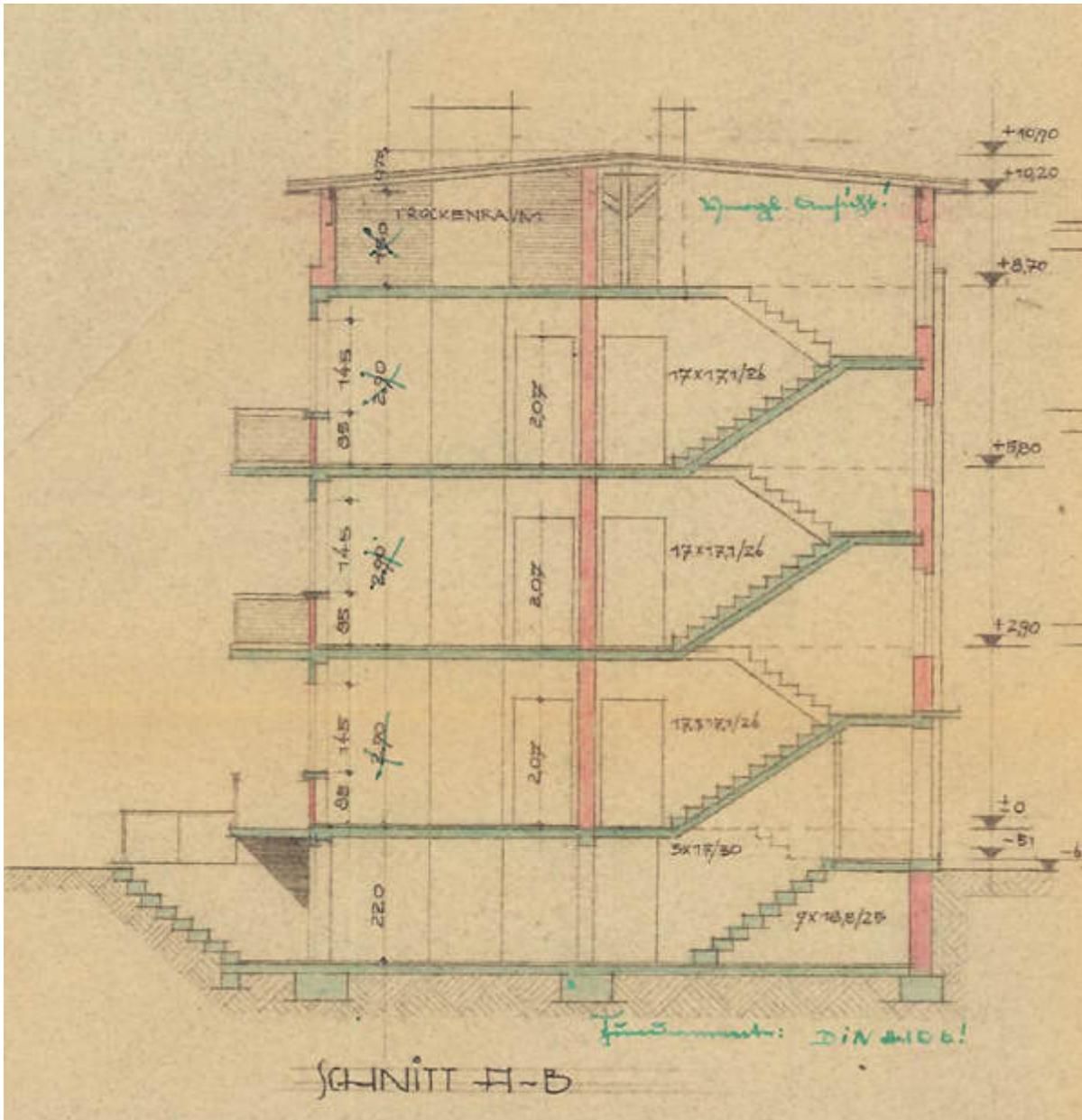
Ansicht Friedrichstraße



Ansicht Ferdinand-Poggel-Straße



Hofansicht



Schnittzeichnung

Wiederaufbau  
 Wohnhaus H. Koesters  
 Hamm (westf.)  
 Ecke Mittel - Friedrichstr.

Wohnflächenberechnung  
 (Holzboisweise - 3% i. Verputz)

<u>Erdgeschoss:</u>	3 - Raumwohnung		
Küche	: 3,50 x 2,77 = 9,70 qm ✓		
	+ 2,32 x 1,24 = 2,88 qm ✓		
		<u>12,58 qm ✓</u>	
	- 0,80 x 1,00 = 0,80 qm ✓		
	- 0,32 x 1,40 = 0,45 qm ✓		
		=	11,33 qm ✓
Speisekammer	: 0,70 x 0,90		= 0,63 qm ✓
Balkon	: 0,25 x 1,20 x 3,00		= 0,90 qm ✓
Dielen	: 3,18 x 2,80 = 8,90 qm ✓		
	+ 1,12 x 0,32 = 0,36 qm ✓		
		=	9,26 qm ✓
Bsd + w.C.	: 2,00 x 2,77 =		= 5,54 qm ✓
Schlafzimmer	: $\frac{5,23 + 4,75}{2} \times 4,00$		= 19,96 qm ✓
Wohnraum	: 3,61 x 3,62 = 13,07 qm ✓	13,07 ✓	
	+ $\frac{4,40 + 3,90}{2} \times 5,16$		21,40 ✓
			<u>34,47 ✓</u>
	- $\frac{1,00 \times 1,00}{2}$	= -	0,50 ✓ =
			<u>33,97 qm ✓</u>
			81,59 qm ✓
		- 3% = -	2,46 qm ✓
			<u>79,13 qm ✓</u>

Wohnflächenberechnung

- 2 -

<u>1. Obergeschoss</u>		4 - Raumwohnung		
Küche	: 3,50 x 2,77 = 9,70 qm			
	+ 2,32 x 1,24 = 2,88 qm			
		12,58 qm		
	- 0,80 x 1,00 = - 0,80 qm			
	- 0,32 x 1,40 = - 0,45 qm			
		= 11,33 qm	✓	
Speisekammer	: 0,70 x 0,90	= 0,63 qm	✓	
Balkon	: 0,25 x 1,20 x 3,70	= 1,12 qm	✓	
Diele	: 3,18 x 2,80	= 8,90 qm	✓	
Bad + W.C.	: 2,00 x 2,77	= 5,54 qm	✓	
Schlafzimmer	: $\frac{5,23 + 4,75}{2} \times 4,00$	= 19,96 qm	✓	
Wohnraum	: $\frac{4,40 + 3,90}{2} \times 5,16 = 21,40$ qm		✓	
	+ 1,12 x 0,32 = 0,36 qm	= 21,76 qm	✓	
Zimmer	: 3,50 x $\frac{3,55}{3,76}$	= 12,55 qm	✓	
		31,66 qm		
		- 3% = - 2,46 qm		
		<u>29,20 qm</u>	✓	

<u>2. Obergeschoss</u>	4 - Raumwohnung	
wie 1. Obergeschoss		<u>29,20 qm</u>

Zusammenstellung:

Erdgeschoss	: 79,13 qm
1. Obergeschoss	: 79,45 qm
2. Obergeschoss	: 79,45 qm
	<u>237,95 qm</u>

Hamn (Westf.), den 17.1.1958

Wohnflächenberechnung

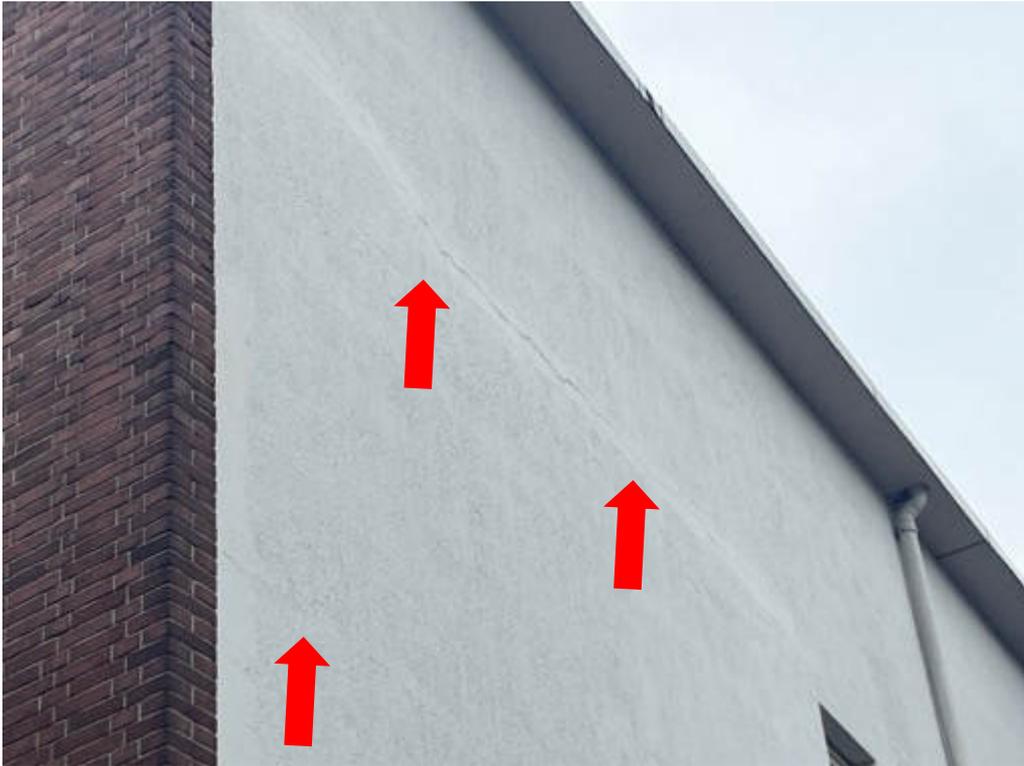
## 10.4 Fotodokumentation



Objektansicht von vorne (aus Richtung Friedrichstraße)



Objektansicht (aus Richtung Ferdinand-Poggel-Straße)



Risse in der Außenwand (Hofseite)



Farb- und Putzabplatzungen sowie Bohrlöcher in der Außenwand (Hofseite)