

# BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

**Beachten Sie bitte den wichtigen Hinweis auf Seite 2 dieses Gutachtens!**

## Gutachten Nr. 2025.111-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus und Garage bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Hamm Flur 26, Flurstücke 1063, 1092 und 1057 und den 1/36 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht an dem unbebauten Grundstück Gemarkung Hamm Flur 26, Flurstücke 1101 und 1102 im Folgenden „Wertermittlungsobjekt“ genannt unter der Anschrift

## Perlefeld 10 in 59063 Hamm

### Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm  
Borbergstraße 1  
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 11/25

### Aufsteller / Unterzeichner:



**Bastian Bienek M. Sc. RWTH**

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie für Erbbaurechte

### Wertermittlungstichtag:

22.07.2025

### Qualitätstichtag:

22.07.2025

### Abgeschlossen:

Ahlen, den 11.10.2025

### PDF-Version

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

|           |  |
|-----------|--|
| AGVGA-NRW | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen  |
| BauGB     | Baugesetzbuch  |
| BauNVO    | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke   |
| BauO NRW  | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  |
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch  |
| BGF       | Bruttogrundfläche  |
| BRW-RL    | Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)  |
| EUR       | Euro   |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) |
| i. V. m.  | in Verbindung mit  |
| i. H. v.  | in Höhe von  |
| KAG NRW   | Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen   |
| lfd. Nr.  | laufende Nummer  |
| NF        | Nutzfläche   |
| NUF       | Nutzungsfläche   |
| NHK       | Normalherstellungskosten von Gebäuden  |
| WF        | Wohnfläche   |
| ZVG       | Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung   |

## Allgemeine Literaturgrundlagen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

#### **BauGB** – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
Stand: 08.08.2020

#### **BauNVO** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
Stand: 21.11.2017

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

Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen  
Stand: 01.12.2020

#### **BGB** – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
Stand: 12.11.2020

#### **DIN 277-1**

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau  
Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin  
Stand: Januar 2016

#### **DIN 283**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen  
Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin  
Stand: 1950

#### **ImmowertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung  
Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Stand: 20.09.2023  
Quelle: [www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)

#### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von  
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
(Immobilienwertermittlungsverordnung)  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie  
Bundesamt für Justiz  
Stand: 14.07.2021  
Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**WertR 06** – Wertermittlungsrichtlinien 2006,  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000  
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.  
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

**WoFIV** – Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche  
(Wohnflächenverordnung)  
Stand: 25.11.2003  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie  
Bundesamt für Justiz  
Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**ZVG** – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)  
Stand: 16.10.2020

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

**ZVG-Kommentar**  
Herausgeber: Stöber  
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

### **Allgemeine Rechtsliteratur**

Grundbuch und Grundstücksrecht  
Herausgeber: Helmut Löffler  
Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein  
5. vollständig überarbeitete Auflage  
C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland  
Herausgeber: Bernhard Bischoff  
Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts  
Herausgeber: Kniffka / Koeble  
C. H. Beck Verlag, München 2008

## **Bewertungsliteratur**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2023

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff

Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber: Schaper / Kleiber

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Kleiber digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.

Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis

Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>  | <b>13</b> |
| 1.1      | Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung                     | 13        |
| 1.2      | Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung                      | 15        |
| 1.3      | Auftrag  | 15        |
| 1.4      | Zweck  | 15        |
| 1.5      | Wertermittlungsstichtag  | 16        |
| 1.6      | Qualitätsstichtag  | 16        |
| 1.7      | Objektbezogene Unterlagen  | 16        |
| 1.8      | Ortsbesichtigung   | 18        |
| 1.8.2    | Einwände zur Ortsbesichtigung                                    | 18        |
| 1.8.3    | Durchführung der ersten Ortsbesichtigung                         | 18        |
| 1.8.4    | Terminvereinbarung und Durchführung der zweiten Ortsbesichtigung | 18        |
| <b>2</b> | <b>Gegenstand der Wertermittlung</b>                             | <b>20</b> |
| 2.1      | Zum Erbbaugrundbuch  | 20        |
| 2.1.1    | Erbbaugrundbuch von Hamm, Blatt 11081 beim Amtsgericht Hamm      | 20        |
| 2.1.1.1  | Bestandsverzeichnis  | 20        |
| 2.1.1.2  | Abteilung I  | 22        |
| 2.1.1.3  | Abteilung II   | 23        |
| 2.1.1.4  | Abteilung III  | 23        |
| 2.2      | Liegenschaftskataster  | 24        |
| 2.2.1    | Flurstück 1057, Flur 26  | 24        |
| 2.2.2    | Flurstück 1063, Flur 26  | 24        |
| 2.2.3    | Flurstück 1092, Flur 26  | 24        |
| 2.2.4    | Flurstück 1101, Flur 26  | 25        |
| 2.2.5    | Flurstück 1102, Flur 26  | 25        |
| 2.3      | Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück                  | 26        |
| 2.3.1    | Grundbuch  | 26        |
| 2.3.2    | Baulastenverzeichnis   | 26        |
| 2.3.3    | Wohnungsrechtliche Bindungen                                     | 33        |
| 2.3.4    | Andere Rechte  | 33        |
| 2.4      | Grenzüberschreitungen  | 33        |
| 2.5      | Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz                                | 33        |
| 2.5.1    | Denkmalschutz  | 33        |
| 2.5.2    | Bodendenkmalschutz   | 34        |
| 2.6      | Planungsrecht  | 34        |
| 2.7      | Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten                         | 35        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 2.8      | Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen | 37        |
| 2.9      | Gebäudeversicherung                                 | 38        |
| 2.10     | Frühere Wertermittlungen                            | 38        |
| <b>3</b> | <b>Ortsbeschreibung der Stadt Hamm</b>              | <b>39</b> |
| 3.1      | Ortslage (Makrolage)                                | 39        |
| 3.2      | Bevölkerung   | 39        |
| 3.3      | Fläche  | 39        |
| 3.4      | Wirtschaft und Infrastruktur                        | 40        |
| 3.4.1    | Industrie und Wirtschaft                            | 40        |
| 3.4.2    | Infrastruktur                                       | 40        |
| 3.4.3    | Verkehrsinfrastruktur                               | 41        |
| <b>4</b> | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                      | <b>43</b> |
| 4.1      | Grundstückslage (Mikrolage)                         | 43        |
| 4.1.1    | Verkehrslage  | 43        |
| 4.1.2    | Einkaufsmöglichkeiten                               | 43        |
| 4.1.3    | Umgebungsbebauung                                   | 43        |
| 4.1.4    | Entwicklungszustand                                 | 49        |
| 4.1.5    | Umwelteinflüsse                                     | 49        |
| 4.2      | Grundstückseigenschaften                            | 50        |
| 4.2.1    | Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1057             | 50        |
| 4.2.2    | Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1063             | 50        |
| 4.2.3    | Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1092             | 51        |
| 4.2.4    | Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101             | 52        |
| 4.2.5    | Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1102             | 52        |
| <b>5</b> | <b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>           | <b>53</b> |
| 5.1      | Einfamilienreihenmittelhaus                         | 53        |
| 5.1.1    | Art, Nutzung  | 53        |
| 5.1.2    | Baujahr, Historie                                   | 53        |
| 5.1.3    | Bauzahlen   | 53        |
| 5.1.3.1  | Bruttogrundfläche (BGF)                             | 53        |
| 5.1.3.2  | Wohnfläche (WF)                                     | 54        |
| 5.1.4    | Bauweise und Baugestaltung                          | 54        |
| 5.1.5    | Energetische Eigenschaften                          | 56        |
| 5.1.6    | Baukonstruktion und technische Anlagen              | 56        |
| 5.1.6.1  | Planunterlagen                                      | 58        |
| 5.1.7    | Allgemeiner Bauzustand                              | 60        |
| 5.1.7.1  | Unterlassene Instandhaltung                         | 60        |
| 5.1.7.2  | Baumängel   | 60        |
| 5.1.7.3  | Bauschäden  | 61        |
| 5.1.7.4  | Baulicher Zustand                                   | 61        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.2      | Garage  | 61        |
| 5.2.1    | Art, Nutzung  | 61        |
| 5.2.2    | Baujahr, Historie   | 61        |
| 5.2.3    | Bauzahlen   | 62        |
| 5.2.3.1  | Bruttogrundfläche (BGF)   | 62        |
| 5.2.4    | Bauweise und Baugestaltung  | 62        |
| 5.2.5    | Energetische Eigenschaften  | 63        |
| 5.2.6    | Baukonstruktion und technische Anlagen  | 63        |
| 5.2.6.1  | Planunterlagen  | 64        |
| 5.2.7    | Bauzustand  | 65        |
| 5.2.7.1  | Unterlassene Instandhaltung   | 65        |
| 5.2.7.2  | Baumängel   | 65        |
| 5.2.7.3  | Bauschäden  | 65        |
| 5.2.7.4  | Baulicher Zustand   | 65        |
| 5.3      | Außenanlagen  | 65        |
| 5.3.1    | Hauszugangs- und Hauszufahrtbereich   | 65        |
| 5.3.2    | Einfriedung / Gartenhaus  | 68        |
| 5.4      | Gesamteindruck  | 68        |
| <b>6</b> | <b>Erbaurecht</b>   | <b>69</b> |
| 6.1      | Grundsätzliches Vorgehen zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbaurechten und Erbaugrundstücken gemäß ImmoWertV | 69        |
| 6.1.1    | Allgemeines zum Erbaurecht und Erbaugrundstück  | 69        |
| 6.1.2    | Vergleichswertverfahren für das Erbaurecht  | 69        |
| 6.1.3    | Finanzmathematischer Wert des Erbaurechts   | 70        |
| 6.2      | Wertrelevante Inhalte des Erbaurechts   | 72        |
| 6.3      | Einleitende Betrachtungen zum Erbbauzins  | 73        |
| 6.4      | Angemessene Bodenwertverzinsung: üblicher Erbbauzins  | 74        |
| 6.5      | Tatsächlich gezahlter Erbbauzins  | 74        |
| 6.6      | Dinglich gesicherter Erbbauzins   | 74        |
| 6.7      | Erzielbarer Erbbauzins  | 75        |
| 6.7.1    | Vertraglicher Erbbauzins – Vertragsinhalt   | 75        |
| 6.7.2    | Erbbauzinsanpassung   | 75        |
| 6.7.2.1  | Anpassungskriterien   | 76        |
| 6.7.2.2  | Anpassungen bis zum Verkettungsmonat Dezember 1999  | 76        |
| <b>7</b> | <b>Wahl des Bewertungsverfahrens</b>  | <b>80</b> |
| 7.1      | Vergleichswertverfahren   | 80        |
| 7.2      | Ertragswertverfahren  | 80        |
| 7.3      | Sachwertverfahren   | 80        |

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>8</b>  | <b>Ermittlung des Bodenwertes</b>  | <b>81</b>                                 |
| 8.1       | Bodenrichtwert   | 81  |
| 8.2       | Abweichung vom Bodenrichtwert  | 81  |
| 8.3       | Maß der baulichen Nutzung  | 83  |
| 8.4       | Wertzonen  | 83  |
| 8.5       | Abgabenrechtlicher Zustand   | 84  |
| 8.5.2     | Erschließungsbeiträge  | 84  |
| 8.5.3     | Kanalanschlussbeitrag  | 84  |
| 8.5.4     | Straßenbaubeitrag  | 84  |
| 8.6       | Freilegungskosten  | 84  |
| 8.7       | Bodenwert in bebautem Zustand  | 85  |
| 8.7.3     | Ermittlung des Barwertes des Erbbauzinses für das Erbbaurecht unter der lfd. Nr. 1 des Grundbuches | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| 8.7.4     | Ermittlung des Barwertes des Erbbauzinses für das Erbbaurecht unter der lfd. Nr. 2 des Grundbuches | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| <b>9</b>  | <b>Ermittlung der Restnutzungsdauer</b>  | <b>87</b>                                 |
| 9.1       | Einfamilienreihenmittelhaus  | 87  |
| 9.1.1     | Alter  | 87  |
| 9.1.2     | Gesamtnutzungsdauer  | 87  |
| 9.1.3     | Restnutzungsdauer  | 87  |
| <b>10</b> | <b>Ermittlung des vorläufigen Sachwertes</b>   | <b>91</b>                                 |
| 10.1      | Gebäudezeitwert Einfamilienreihenmittelhaus  | 91  |
| 10.1.1    | Zuordnung der baulichen Anlage   | 91  |
| 10.1.2    | Kostenkennwerte nach Gebäudetypisierung  | 91  |
| 10.1.3    | Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale  | 91  |
| 10.1.4    | Gebäudestandardkennzahl  | 97  |
| 10.1.5    | Zuschläge auf den Kostenkennwert   | 98  |
| 10.1.6    | Abschläge vom Kostenkennwert   | 98  |
| 10.1.7    | Angepasster Kostenkennwert   | 98  |
| 10.1.8    | Herstellungskosten auf Basis 2010  | 98  |
| 10.1.9    | Indizierung der Herstellungskosten   | 98  |
| 10.1.10   | Gebäudezeitwert  | 99  |
| 10.1.10.1 | Alterswertminderung  | 99  |
| 10.2      | Gebäudezeitwert Garage   | 100                                       |
| 10.2.1    | Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen   | 100                                       |
| 10.2.2    | Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung   | 100                                       |
| 10.2.2.1  | Garage, 18 m <sup>2</sup> BGF, 100 %   | 100                                       |
| 10.2.3    | Gebäudestandardkennzahl  | 100                                       |
| 10.2.4    | Herstellungskosten auf Basis 2010  | 101                                       |
| 10.2.5    | Indizierung der Herstellungskosten   | 101                                       |
| 10.2.6    | Gebäudezeitwert  | 101                                       |
| 10.2.6.1  | Alterswertminderung  | 101                                       |

|           |   |                                    |
|-----------|---|------------------------------------|
| 10.3      | vorläufiger Sachwert  | 102                                |
| 10.4      | Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes   | 102                                |
| 10.4.1    | Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes  | 102                                |
| 10.4.2    | Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung   | 103                                |
| <b>11</b> | <b>Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>                                      | <b>104</b>                         |
| 11.1      | Allgemeines   | 104                                |
| 11.2      | Ermittlung  | 104                                |
| <b>12</b> | <b>Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts</b>                                     | <b>105</b>                         |
| 12.1      | Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Erbbaurecht  | 105                                |
| <b>13</b> | <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>106</b>                         |
| 13.1      | Werterhöhungen  | 106                                |
| 13.2      | Wertminderungen   | 106                                |
| 13.3      | Werteinfluss  | 107                                |
| <b>14</b> | <b>Ermittlung des Sachwertes</b>  | <b>108</b>                         |
| 14.1      | Sachwert  | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| <b>15</b> | <b>Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen (dienende Rechte)</b>                    | <b>109</b>                         |
| 15.1      | Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)  | 109                                |
| 15.2      | Baulasten   | 109                                |
| <b>16</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>  | <b>110</b>                         |
| 16.1      | Verkehrswert  | 110                                |
| <b>17</b> | <b>Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren</b>  | <b>112</b>                         |
| 17.1      | Erläuterungen zur Wertermittlung gemäß ZVG  | 112                                |
| 17.2      | Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts   | 114                                |
| <b>18</b> | <b>Barwerte zum Erbbauzins</b>  | <b>115</b>                         |
| 18.1.5    | Wertermittlung für den Miteigentumsanteil am Erbbaurecht lfd. Nr. 2 im Grundbuch von Hamm Blatt 11081 | 118                                |
| 18.2      | Gegenüberstellung der Werte gem. ZVG und BauGB  | 118                                |
| <b>19</b> | <b>Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz</b>   | <b>120</b>                         |
| 19.1      | Zusammenfassung der ermittelten Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren                           | 120                                |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>20</b> | <b>Schlussbemerkungen</b>                 | <b>122</b> |
| 20.1      | Gutachtenumfang                           | 122        |
| 20.2      | Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte | 122        |
| 20.3      | Datenschutz                               | 122        |
| 20.4      | Fertigstellung                            | 122        |

## Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1  | Lageplan zu den Baulasten lfd. Nrn. 2, 3 und 7                         | 28 |
| Abbildung 2  | Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 1  | 29 |
| Abbildung 3  | Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 2  | 30 |
| Abbildung 4  | Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 3  | 31 |
| Abbildung 5  | Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 4  | 32 |
| Abbildung 6  | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.033 „Im Ried“                      | 35 |
| Abbildung 7  | Lageplan zu den Altlasten  | 37 |
| Abbildung 8  | Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes                          | 44 |
| Abbildung 9  | Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes                          | 44 |
| Abbildung 10 | Auszug aus der Straßenkarte  | 45 |
| Abbildung 11 | Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm                                   | 46 |
| Abbildung 12 | Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm                                    | 47 |
| Abbildung 13 | Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte                          | 48 |
| Abbildung 14 | Eingangsseitenansicht der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus | 55 |
| Abbildung 15 | Rückansicht der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus           | 55 |
| Abbildung 16 | Grundriss vom Erdgeschoss  | 58 |
| Abbildung 17 | Grundriss vom Obergeschoss   | 58 |
| Abbildung 18 | Grundriss vom Dachgeschoss   | 59 |
| Abbildung 19 | Schnitt durch die bauliche Anlage (grün markiert)                      | 59 |
| Abbildung 20 | Ansicht der baulichen Anlage Garage                                    | 63 |
| Abbildung 21 | Grundriss vom Erdgeschoss  | 64 |
| Abbildung 22 | Schnitt durch die baulichen Anlagen                                    | 64 |
| Abbildung 23 | zu bewertender KFZ-Stellplatz  | 66 |
| Abbildung 24 | Wegfläche vor den Garagen  | 67 |
| Abbildung 25 | Wegfläche mit angegliederten PKW-Stellplätzen                          | 67 |
| Abbildung 26 | Hauseingangsbereich  | 68 |
| Abbildung 27 | Auszug aus der Karte zum Bodenrichtwert                                | 82 |
| Abbildung 28 | Informationen zur Karte zum Bodenrichtwert                             | 83 |
| Abbildung 29 | Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA                       | 89 |

# **1 Allgemeine Angaben**

## **1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf gemäß dem Auftrag der schriftlichen Einwilligung des Unterzeichners.
- 1.1.3 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.16 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.17 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.18 Die Beschreibung der Bauart stützt sich auf die örtliche Außenbe-sichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wird, soweit möglich, auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterla-gen aus den Bauakten der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zurückgegriffen.  
Die Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.
- 1.1.19 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.20 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls werden auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.21 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner

rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.

1.1.22 Bei Auskünften, die vor dem Wertermittlungsstichtag eingeholt wurden, unterstellt der Unterzeichner, dass diese auch zum Wertermittlungsstichtag zutreffend sind.

1.1.23 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.

1.1.24 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## **1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung**

1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.

1.2.2 Neben der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB wird ein Wert als Wertvorschlag für den Rechtspfleger ermittelt, bei dem nach den Vorgaben des § 74 a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) Belastungen in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Der § 6 Absatz 2 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) findet keine Anwendung.

1.2.3 Dem Unterzeichner wurde kein Zutritt zum Inneren der baulichen Anlagen gewährt. Der Unterzeichner hat das Gutachten lediglich nach dem äußeren Eindruck erstellt.

## **1.3 Auftrag**

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm (im Folgenden „Auftraggeber“ genannt, beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 26.06.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in achtfacher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

## **1.4 Zweck**

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des zu bewertenden Erbbaurechts am Grundstück und des zu bewertenden Miteigentumsanteils am Erbbaurecht am Grundstück zu dienen.

## 1.5 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.07.2025.

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

## 1.6 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.07.2025.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

## 1.7 Objektbezogene Unterlagen

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

- 1.7.1 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 03.07.2025  
(Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- 1.7.2 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 03.07.2025 über planungsrechtliche Gegebenheiten mit Stand vom 03.07.2025  
(Quelle: [www.hamm.de](http://www.hamm.de))
- 1.7.3 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 24.09.2025 über Eintragungen in die Denkmalliste mit Stand vom 03.07.2023  
(Quelle: [www.hamm.de](http://www.hamm.de))
- 1.7.4 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 24.09.2025 über Eintragungen in die Bodendenkmalliste mit Stand vom 03.07.2025  
(Quelle: [www.hamm.de](http://www.hamm.de))
- 1.7.5 Auskunft der Stadt Hamm vom 18.07.2025 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis mit Stand vom 18.07.2025
- 1.7.6 Auskunft der Stadt Hamm vom 18.07.2025 über den abgabenrechtlichen Zustand mit Stand vom 18.07.2025
- 1.7.7 Auskunft der Stadt Hamm vom 17.07.2025 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten mit Stand vom 17.07.2025
- 1.7.8 Auskunft der Stadt Hamm vom 14.07.2025 über die Kampfmittelsituation mit Stand vom 14.07.2025

- 1.7.9 Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm für das Jahr 2025  
(Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hamm)
- 1.7.10 Auszug aus der Richtwertkarte für die Stadt Hamm mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert mit Stand vom 03.07.2025  
(Quelle: oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen)
- 1.7.11 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 06.08.2025 mit Stand vom 06.08.2025.
- 1.7.12 Auszug aus der Bauakte der Stadt Hamm vom 15.07.2025.
- 1.7.13 Auszug aus der „Straßenkarte“ aus dem Onlineportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) im Maßstab 1:500.000 mit Stand vom 03.07.2025
- 1.7.14 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm aus dem Onlineportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) im Maßstab 1:50.000 mit Stand vom 03.07.2025
- 1.7.15 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm aus dem Onlineportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) im Maßstab 1:10.000 mit Stand vom 03.07.2025
- 1.7.16 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte aus dem Onlineportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 03.07.2025
- 1.7.17 bei der unter Nr. 1.8.1 ab Seite 18 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (9 Stück)  
erstellt von: Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger  
Mitarbeiter des Sachverständigenbüros  
BIENEK° | °Sachverständige
- 1.7.18 Zusätzlich zu den oben aufgeführten Unterlagen erhielt der Unterzeichner vom Auftraggeber folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:
- 1.7.18.1 Auszug aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 11081 beim Amtsgericht Hamm vom 25.04.2025

## **1.8 Ortsbesichtigung**

### **1.8.1 Ladungen zur ersten Ortsbesichtigung**

1.8.1.1 Mit den Schreiben vom 04.07.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Dienstag, den 22.07.2025 ab 9:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- die Auftraggeberin
- den Antragsteller „Name 1“
- den Antragsgegner „Name 2“
- die Antragsgegnerin „Name 3“
- die Rechtsanwaltskanzlei des Antragsgegners, Herr „Name 4“

### **1.8.2 Einwände zur Ortsbesichtigung**

1.8.2.1 Die Rechtsanwaltskanzlei des Antragsgegners, Herr „Name 5“ teilte dem Unterzeichner am 10.07.2025 Folgendes schriftlich mit:

*„[...] in vorgenannter Angelegenheit wird der Termin am 22 Juli aufgrund eines Insolvenzeröffnungsverfahrens vermutlich ausfallen. Zudem liegt der Termin in den Sommerferien.“*

### **1.8.3 Durchführung der ersten Ortsbesichtigung**

1.8.3.1 Am Dienstag, den 22.07.2025 von ca. 08:50 Uhr bis ca. 09:05 Uhr hat die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes stattgefunden. Die zu bewertenden baulichen Anlagen wurden lediglich von außen besichtigt. Die Mieterin „Name 6“ des Einfamilienreihenmittelhauses war unvorbereitet und ließ eine Innenbesichtigung des Einfamilienreihenmittelhauses nicht zu.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitarbeiter des Sachverständigenbüros  
BIENEK° | °Sachverständige
- Herr Christian Bienek, Mitarbeiter des Unterzeichners  
Mitarbeiter des Sachverständigenbüros  
BIENEK° | °Sachverständige

### **1.8.4 Terminvereinbarung und Durchführung der zweiten Ortsbesichtigung**

1.8.4.1 Der Sachverständige Maximilian Bienek M. Sc. nahm mit der Mieterin des Einfamilienhauses telefonisch Kontakt auf, um einen Termin zu einer weiteren Ortsbesichtigung mit Innenbesichtigung der zu bewertenden baulichen Anlagen zu vereinbaren. Die Mieterin verwies darauf, dass sie dies mit dem Antragsgegner klären

müsste. Da auch nach weiteren telefonischen Gesprächen kein Termin für eine Innenbesichtigung zustande kam, besichtigte der Sachverständige Maximilian Bienek M. Sc. am Mittwoch, den 06.08.2025 von ca. 07:30 Uhr bis ca. 07:50 Uhr das Wertermittlungsobjekt und die Umgebung erneut von außen, um für die Gutachtenbearbeitung erforderliche Fotos zu erstellen. Bei der Besichtigung waren keine weiteren Personen anwesend.

Es wird unterstellt, dass am Tag der Ortsbesichtigung keine Abweichungen des Bauzustandes und des Grundstückszustandes zum Wertermittlungstichtag bestehen.

Es wird unterstellt, dass am Tag der Ortsbesichtigung keine Abweichungen des Bauzustandes und des Grundstückszustandes zum Qualitätsstichtag bestehen.

## 2 Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Zum Erbbaugrundbuch

Die Angaben aus dem Erbbaugrundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das Wertermittlungsobjekt.

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

#### 2.1.1 Erbbaugrundbuch von Hamm, Blatt 11081 beim Amtsgericht Hamm

##### 2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

*Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 21, 50, 68 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken:*

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Gemarkung:               | <i>Hamm</i>   |
| Flur:                    | <i>26</i>   |
| Flurstück:               | <i>1063</i>   |
| Wirtschaftsart und Lage: | <i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, <u>Lappenbreite Perlefeld</u> (Bem.: abweichend von der Eintragung im Liegenschaftskataster, jedoch nicht wertrelevant)</i> |
| Größe:                   | <i>1 a 61 m<sup>2</sup></i>   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Gemarkung:               | <i>Hamm</i>  |
| Flur:                    | <i>26</i>  |
| Flurstück:               | <i>1092</i>  |
| Wirtschaftsart und Lage: | <i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, <u>Lappenbreite Perlefeld 10</u> (Bem.: abweichend von der Eintragung im Liegenschaftskataster, jedoch nicht wertrelevant)</i> |
| Größe:                   | <i>12 m<sup>2</sup></i>  |

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 26  
 Flurstück: 1057  
 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen,  
Lappenbreite Perlefeld  
 Größe: 18 m<sup>2</sup>

*in Abteilung II Nr. 15 seit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch an bis zum 31. Dezember 2082.*

*Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung der Grundstückseigentümer.*

*Als Eigentümer der belasteten Grundstücke sind eingetragen:*

- a) „Name 7“*
- b) „Name 8“*
- c) „Name 9“*
- d) „Name 10“*
- e) „Name 11“*

*jeweils wohnhaft in Hamm*

*Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1983 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 10. Oktober 1983.*

lfd. Nr. 2/zu 1

*1/36 (ein Sechsendreißstel) Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 58, 72 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken:*

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 26  
 Flurstück: 1101  
 Wirtschaftsart und Lage: Weg, Lappenbreite Perlefeld  
 Größe: 13 a 29 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 26  
 Flurstück: 1102  
 Wirtschaftsart und Lage: Weg, Lappenbreite Perlefeld  
 Größe: 5 a 49 m<sup>2</sup>

*in Abteilung II Nr. 25 seit dem Tage der Eintragung in das Grundbuch an bis zum 31. Dezember 2082.*

*Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Übertragung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung der Grundstückseigentümer.*

*Als Eigentümer der belasteten Grundstücke sind eingetragen:*

*a) „Name 12“*

*b) „Name 13“*

*c) „Name 14“*

*d) „Name 15“*

*e) „Name 16“*

*jeweils wohnhaft in Hamm*

*Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1983 bei Anlegung von Hamm Blatt 11086 dort vermerkt am 10. Oktober 1983 und von dort hierher übertragen am 10. Oktober 1983.*

zu lfd. Nr. 1, 2)

*Grundstückseigentümer sind:*

*a) „Name 17“ zu 1/2 Anteil*

*b) „Name 18“ zu 1/4 Anteil*

*c) „Name 19“ zu 1/8 Anteil*

*d) „Name 20“ zu 1/8 Anteil*

*Vermerkt am 25.07.2024*

### 2.1.1.2 **Abteilung I**

zu lfd. Nr. 1, 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

#### **lfd. Nr. Eigentümer**

---

lfd. Nr. 2 a) „Name 21“

b) „Name 22“

*beide wohnhaft in Hamm, – zu je ½ Anteil –*

### 2.1.1.3 **Abteilung II**

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

*Erbbauzins von 1.690,83 (eintausendsechshundertneunzig 83/100) Deutsche Mark jährlich, für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 21, 50, 68 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Juni 1982 und 04. Juli 1983 am 10. Oktober 1983.*

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

*Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast für einen höheren Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 21, 50, 68 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1983 am 10. Oktober 1983.*

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 21, 50, 68 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1983 am 10. Oktober 1983.*

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Hamm Blatt 4326 unter Nr. 58, 72 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Juli 1983 am 10. Oktober 1983. Mit dem Erbbaurechtsanteil Nr. 2 von Hamm Blatt 11086 hierher übertragen am 10. Oktober 1983.*

lfd. Nr. 5 zu lfd. Nrn. 1 und 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 24.02.2025, Az: 22 K 11/25. Eingetragen am 27.02.2025.*

### 2.1.1.4 **Abteilung III**

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

## 2.2 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.04.2025 letztmalig überarbeitet.

### 2.2.1 Flurstück 1057, Flur 26

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Gemarkung:                | Hamm   |
| Gemeinde:                 | Hamm   |
| Lagebezeichnung:          | Perlefeld  |
| Fläche:                   | 18 m <sup>2</sup>  |
| tatsächliche Nutzung:     | Fläche besonderer funktionaler Prägung / 18 m <sup>2</sup> |
| Aktualität des Flurstücks | 25.06.2024   |

### 2.2.2 Flurstück 1063, Flur 26

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Gemarkung:                | Hamm                               |
| Gemeinde:                 | Hamm                               |
| Lagebezeichnung:          | Perlefeld 10                       |
| Fläche:                   | 161 m <sup>2</sup>                 |
| tatsächliche Nutzung:     | Wohnbaufläche / 161 m <sup>2</sup> |
| Aktualität des Flurstücks | 25.06.2024                         |

### 2.2.3 Flurstück 1092, Flur 26

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Gemarkung:                | Hamm   |
| Gemeinde:                 | Hamm   |
| Lagebezeichnung:          | Perlefeld  |
| Fläche:                   | 12 m <sup>2</sup>  |
| tatsächliche Nutzung:     | Fläche besonderer funktionaler Prägung / 12 m <sup>2</sup> |
| Aktualität des Flurstücks | 25.06.2024   |

**2.2.4 Flurstück 1101, Flur 26**

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Gemarkung:                | Hamm                       |
| Gemeinde:                 | Hamm                       |
| Lagebezeichnung:          | Perlefeld                  |
| Fläche:                   | 1.329 m <sup>2</sup>       |
| tatsächliche Nutzung:     | Weg / 1.329 m <sup>2</sup> |
| Aktualität des Flurstücks | 27.01.2012                 |

**2.2.5 Flurstück 1102, Flur 26**

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Gemarkung:                | Hamm                     |
| Gemeinde:                 | Hamm                     |
| Lagebezeichnung:          | Perlefeld                |
| Fläche:                   | 549 m <sup>2</sup>       |
| tatsächliche Nutzung:     | Weg / 549 m <sup>2</sup> |
| Aktualität des Flurstücks | 25.06.2024               |

## **2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück**

### **2.3.1 Grundbuch**

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

2.3.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

### **2.3.2 Baulastenverzeichnis**

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für die Grundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt zum 18.07.2025 folgende Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Hamm

Baulastenblatt Nr. 1906

Grundstück 4700 Hamm 1, Langewanneweg/Lappenbreite

Gemarkung Hamm

Flur 26

Flurstück/e 1049-1053, 1055-1057, 1068-1073, 1076, 1101, 1102, 1131-1135, 1137-1150, 1152, 1166, 1116-1123, 1205, 1207, 1208, 1204, 1211, 1212, 1200, 1203, 1078-1088, 1090-1097

lfd. Nr. 1

*Sicherung der Kraftfahrzeug-Einstellplätze gem. § 64 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstücke 737, 1032, gemäß der Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist, zugunsten der Gesamtbebauung auf diesem Grundstück.*

lfd. Nr. 2

*Sicherung der Grenzabstände gem. § 7 BauO NW und Sicherung der GRZ und GFZ gem. § 17 BauN VO auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032, zugunsten der auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw. zu errichtenden 5 Einfamilien-Reihenhäuser, Häuser Nr. 11-15, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist (Baulastfläche I).*

lfd. Nr. 3

*Sicherung des Zugangs auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032, zugunsten der auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw. zu errichtenden 3 Einfamilien-Reihenhäuser, Häuser Nr. 13-15, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist (Baulastfläche II).*

## lfd. Nr. 4

*Sicherung des Zugangs auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw., für das Haus Nr. 15 zugunsten der auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw. zu errichtenden 2 Einfamilien-Reihenhäuser, Häuser nr. 13 und 14, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

## lfd. Nr. 5

*Sicherung des Zugangs auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw., für das Haus Nr. 14 zugunsten des auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw. zu errichtenden Einfamilienreihenhauses, Haus Nr. 13, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

*Eingetragen, Hamm, den 03.06.83*

## lfd. Nr. 6

*Sicherung des Zugangs auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw., für das Haus Nr. 11 zugunsten des auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1032 tlw. zu errichtenden Einfamilienreihenhauses, Haus Nr. 12, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

## lfd. Nr. 7

*Sicherung der GRZ gem. § 17 BauN VO auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstücke 737 und 1032, zugunsten der auf diesem Grundstück zu errichtenden Einfamilien-Reihenhäuser, Häuser Nr. 2-9, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist (Baulastfläche III).*

*Eingetragen, Hamm, den 03.06.83*

## lfd. Nr. 8

*Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung Gemarkung Hamm, Flur 26 Flurstück 1049-1053, 1055-1057, 1068-1073, 1076, 1078-1097, 1101-1102, 1116-1129, 1131-1135, 1137-1150, 1152-1166*

*Hamm, den 13.12.84*

## lfd. Nr. 9

*Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung Gemarkung Hamm, Flur 26 Flurstück 1049-1053, 1055-1057, 1068-1073, 1076, 1101, 1102, 1116-1123, 1131-1135, 1137-1150, 1152, 1166, 1205, 1207, 1208, 1204, 1211, 1212, 1200, 1203, 1078-1088, 1090-1097*

*Hamm, den 16.6.88*

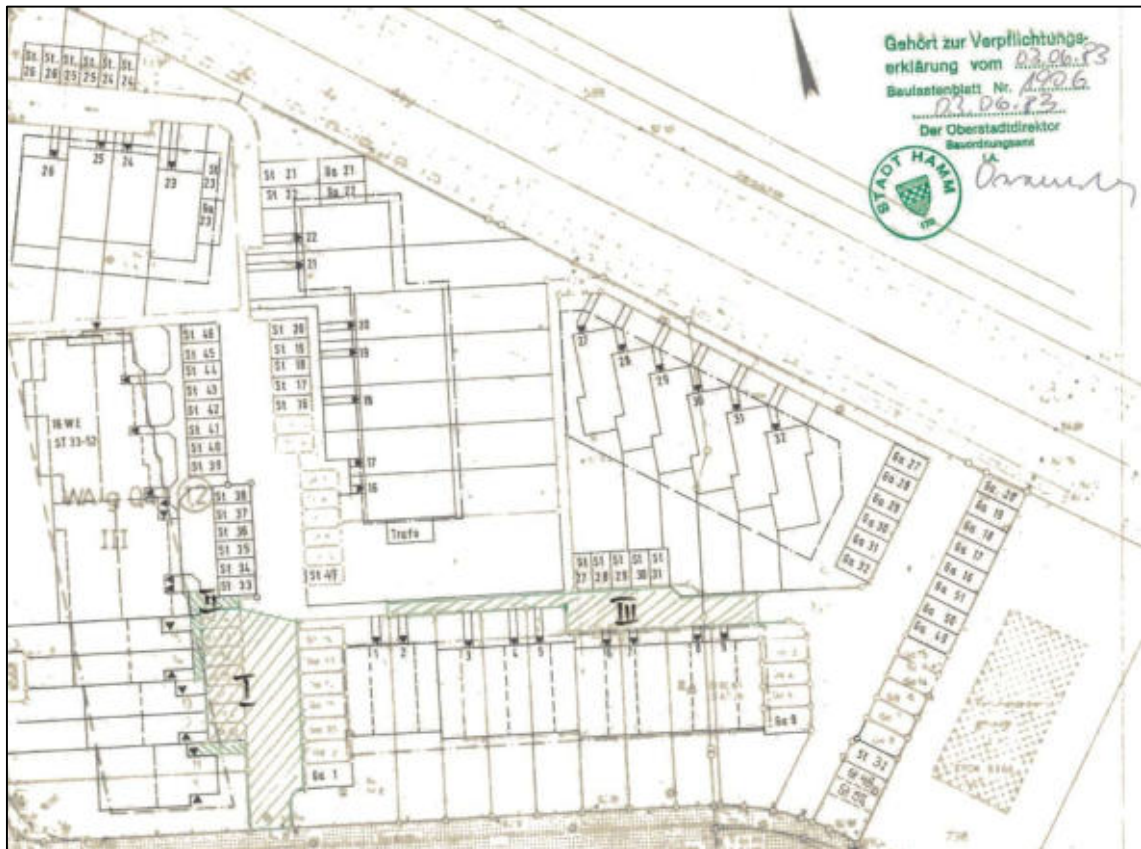


Abbildung 1 Lageplan zu den Baulasten lfd. Nrn. 2, 3 und 7  
Die belasteten Grundstücksflächen auf dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Erbbaurecht sind grün schraffiert dargestellt.  
Quelle: Stadt Hamm  
© Stadt Hamm

Baulastenverzeichnis von Hamm  
Baulastenblatt Nr. 2563  
Grundstück Hamm 1, Perlefeld  
Gemarkung Hamm  
Flur 26  
Flurstück/e 1101 tlw.

lfd. Nr. 1

*Sicherung der fehlenden Abstandfläche i. S. des § 6 BauONW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101 tlw., zugunsten des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück in Hamm 1, Perlefeld, Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1200, s. auch Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

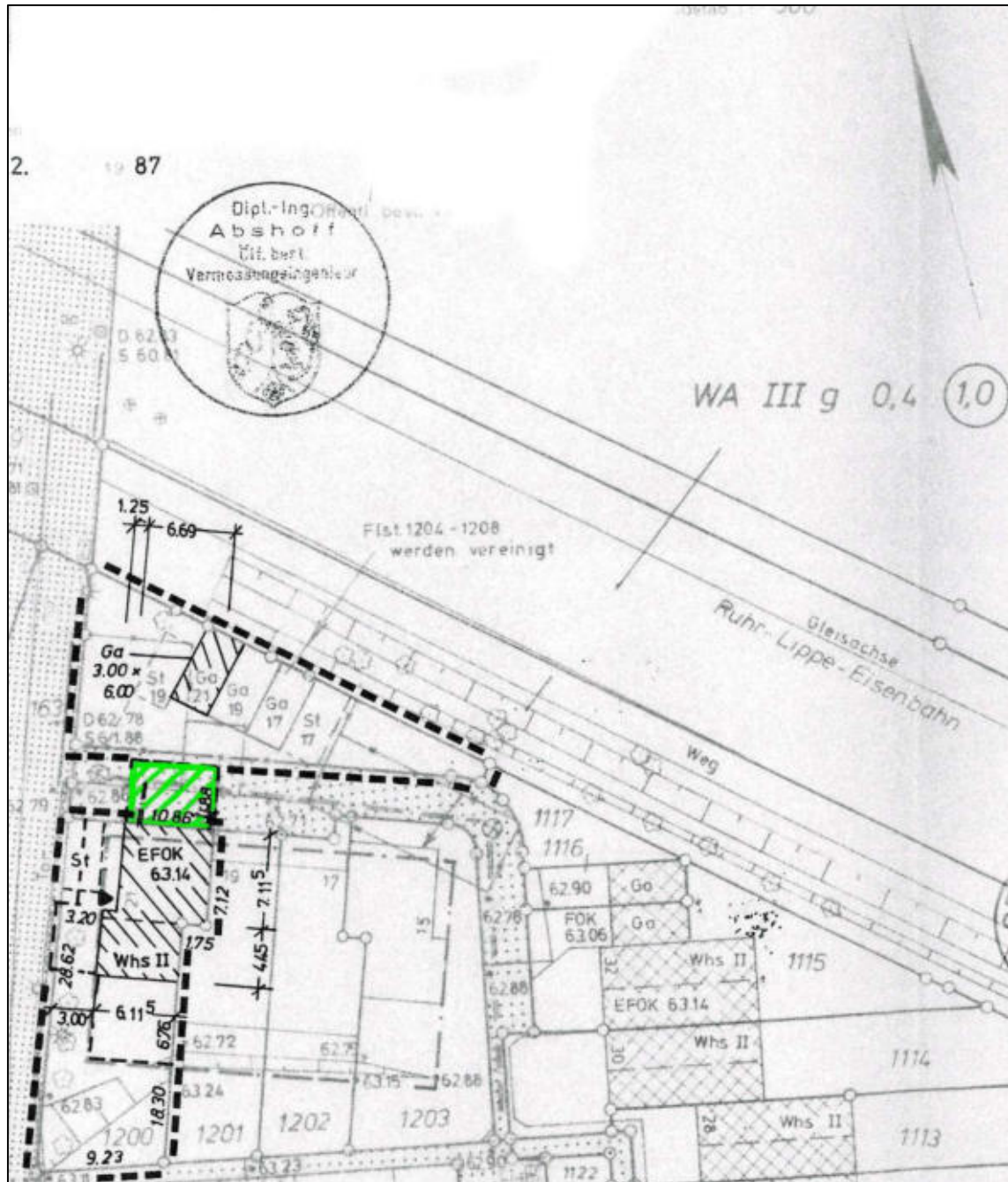


Abbildung 2 Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 1  
 Die belastete Grundstücksfläche mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist grün schraffiert dargestellt.  
 Quelle: Stadt Hamm  
 © Stadt Hamm

lfd. Nr. 2

*Sicherung der fehlenden Abstandfläche i. S. des § 6 BauONW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101 tlw., zugunsten des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück in Hamm 1, Perlefeld, Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1201, s. auch Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

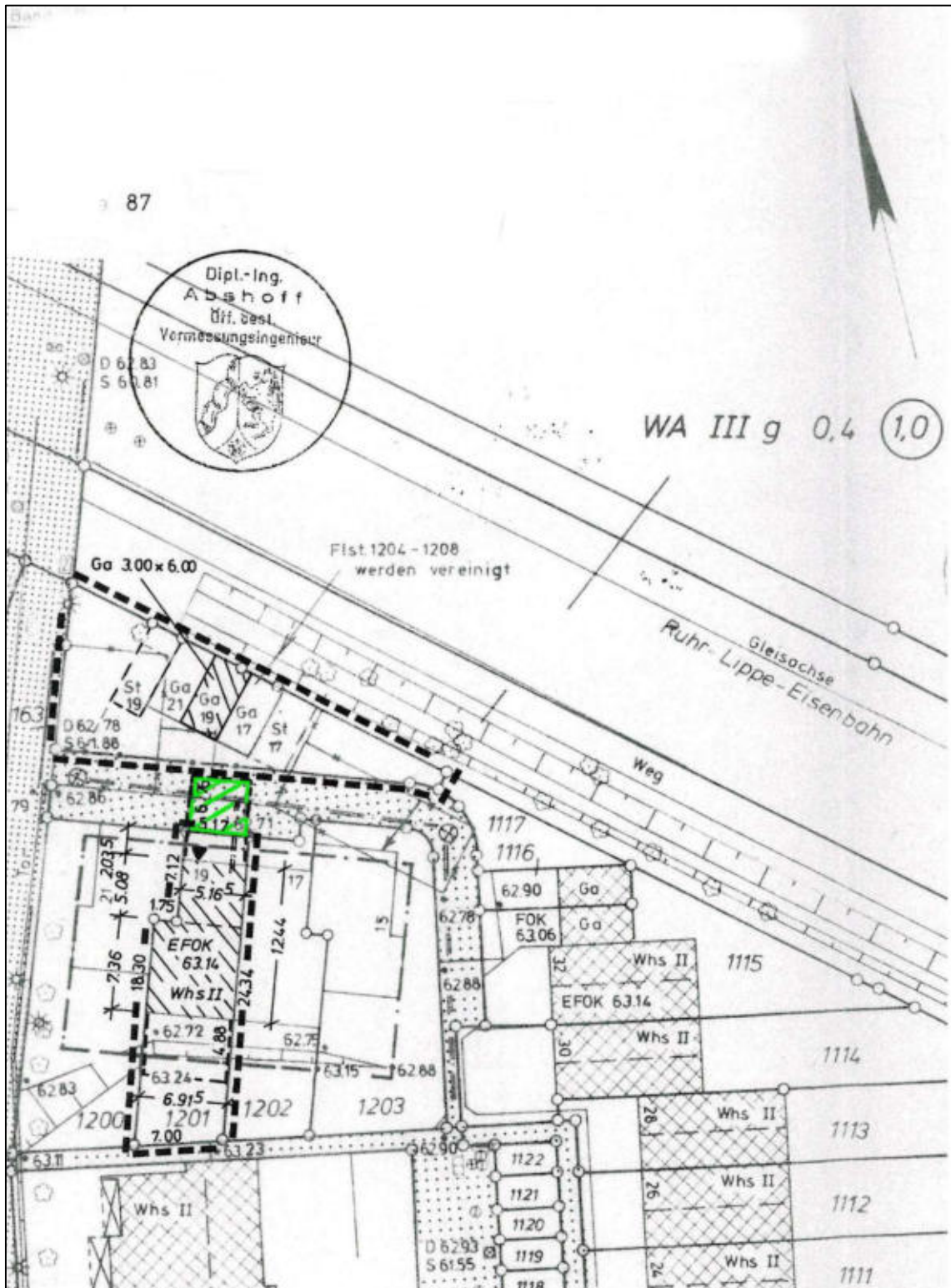


Abbildung 3 Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 2  
 Die belastete Grundstücksfläche mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist grün schraffiert dargestellt.  
 Quelle: Stadt Hamm  
 © Stadt Hamm

lfd. Nr. 3

Sicherung der fehlenden Abstandfläche i. S. des § 6 BauONW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101 tlw., zugunsten des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück in Hamm 1, Perlefeld, Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1202, s. auch Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.

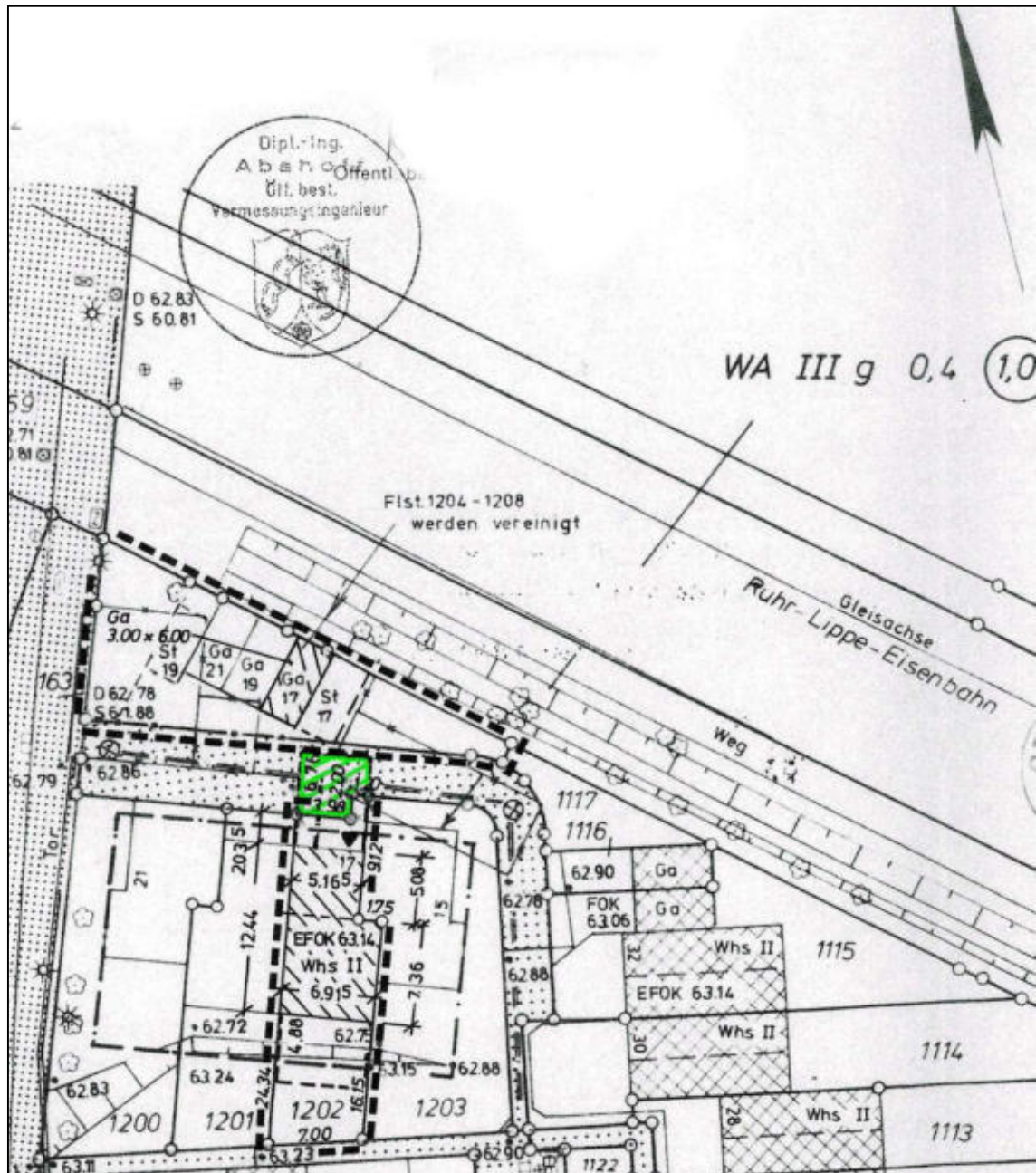


Abbildung 4 Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 3  
Die belastete Grundstücksfläche mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist grün schraffiert dargestellt.  
Quelle: Stadt Hamm  
© Stadt Hamm

lfd. Nr. 4

Sicherung der fehlenden Abstandfläche i. S. des § 6 BauONW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101 tlw., zugunsten des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück in Hamm 1, Perlefeld, Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1203, s. auch Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.

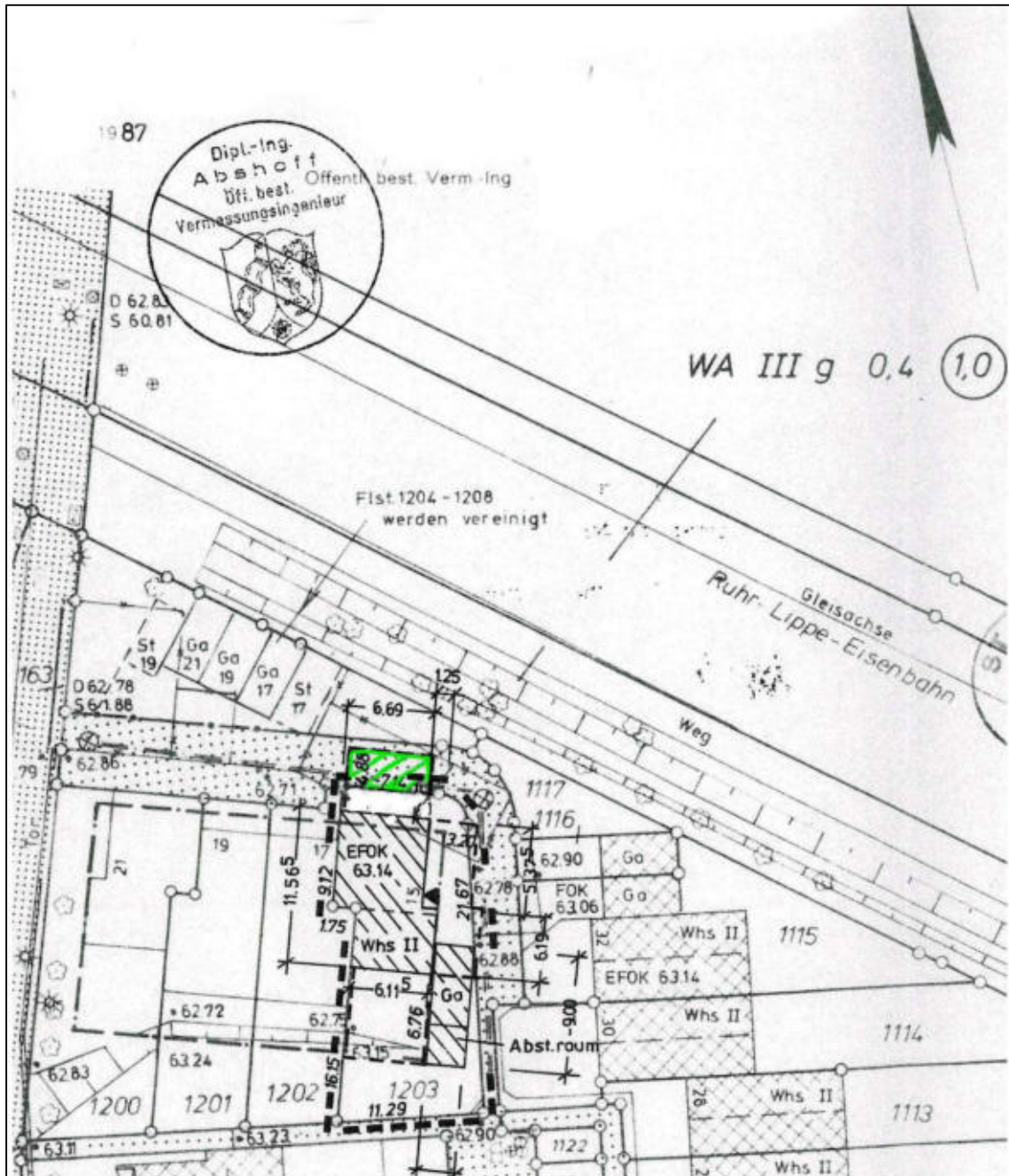


Abbildung 5 Lageplan zur Baulast lfd. Nr. 4  
Die belastete Grundstücksfläche mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist grün schraffiert dargestellt.  
Quelle: Stadt Hamm  
© Stadt Hamm

lfd. Nr. 5

*Sicherung der Zuwegung auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101 zugunsten der geplanten Gebäude auf den Grundstücken Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1200-1203, s. Darstellung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist.*

*eingetragen, Hamm, den 16.6.87*

Darstellung in den Lageplänen siehe Abbildung 2 bis Abbildung 5 ab Seite 29 dieses Gutachtens.

### **2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen**

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

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

### **2.3.4 Andere Rechte**

(§ 46 ImmoWertV)

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

## **2.4 Grenzüberschreitungen**

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

## **2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

### **2.5.1 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind die baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsobjekt mit Stand vom 03.07.2023 nicht in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die

baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

### **2.5.2 Bodendenkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind die Grundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt mit Stand vom 03.07.2025 nicht in der Bodendenkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass sie auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

## **2.6 Planungsrecht**

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 03.07.2025 befinden sich die Grundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.033 „Im Ried“. Die Bebauung und Bebaubarkeit richten sich nach diesem Bebauungsplan.

Für die Grundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WA allgemeines Wohngebiet
- II-III zwei- bis dreigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
- g geschlossene Bauweise
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- ①,0 GFZ (Geschossflächenzahl)

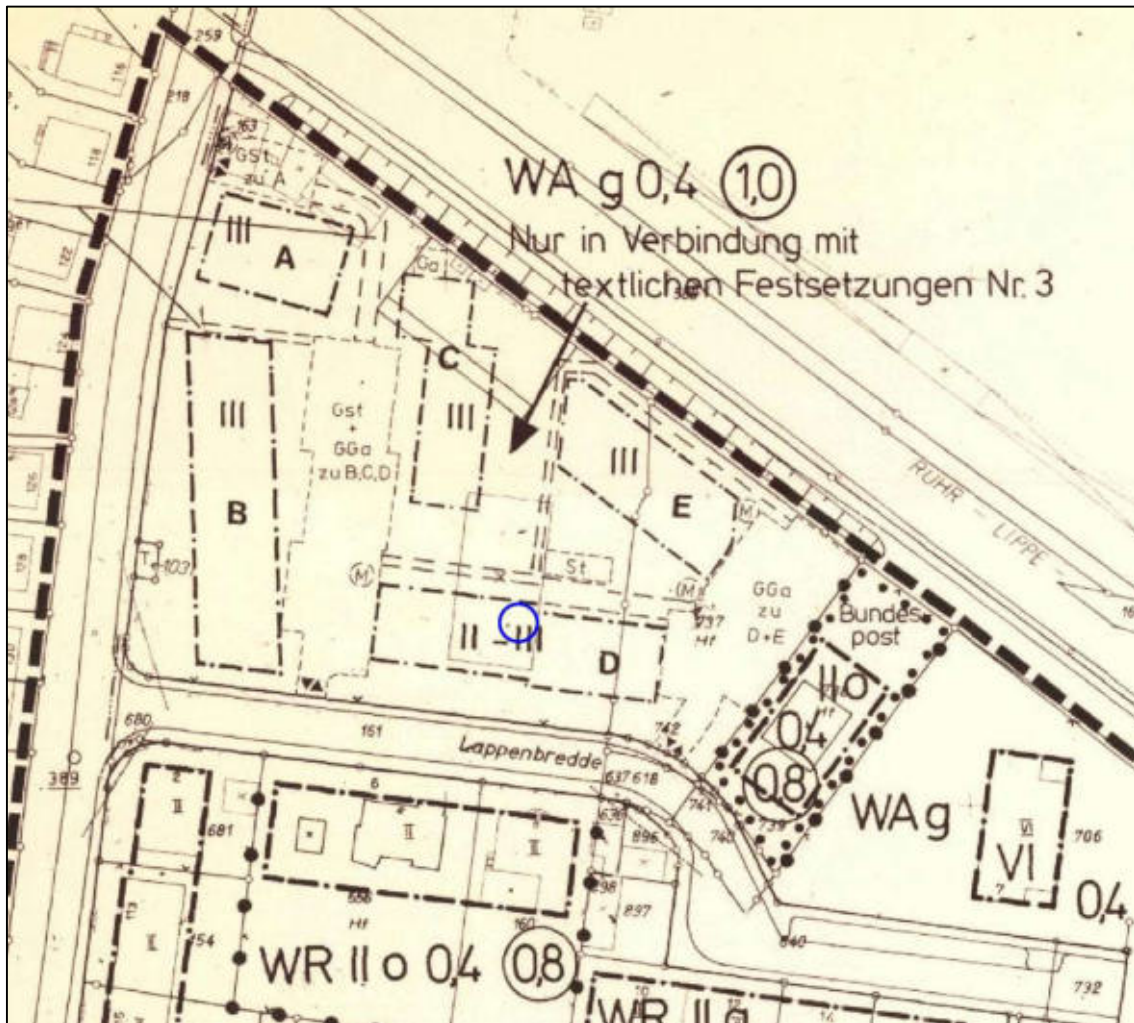


Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.033 „Im Ried“ der Stadt Hamm  
Die ungefähre Lage des Grundstücks mit dem zu bewertenden bebauten Erbbaurechts (hier Einfamilienreihenmittelhaus) ist mit einem blauen Kreis markiert.  
© Stadt Hamm, Bauamt

## 2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Herrn „Name 23“, vom 17.07.2025 werden folgende Angaben zu den Grundstücken mit dem Wertermittlungsobjekt gemacht:

*„nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche (in der Anlage rot umrandet) zum jetzigen Zeitpunkt folgende Einträge in diesem Kataster vorliegen:*

*Fläche 02700302 (in der Anlage blau markiert): Ehemaliges Tanklager „Weber“/Spedition „Gorschlüter“ in Hamm  
Auf der Fläche ist 2022 eine Gefährdungsabschätzung*

*durchgeführt worden. Hierbei wurden erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Die Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten. Aufgrund der Tiefenlage der Bodenbelastung geht von ihr keine direkte Gefährdung aus. Das Grundwasser ist für einen Zeitraum von sechs Jahren überwacht worden. Hierbei sind keine signifikanten Schadstoffkonzentrationen festgestellt worden.*

*Verdachtskategorie: „kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung“*

*Fläche 02400269 (in der Anlage grün markiert): ehemalige öffentliche Tankstelle „Adolf Weber“ „Langewanneweg 95“ (1931-1937) inklusive eines 20.000 l-Tanks für Kraftstoffe*

*Verdachtskategorie: „Verdachtsfläche“*

*Fläche 02400270 (in der Anlage violett markiert): Tankstelle „Adolf Weber“ „Langewanneweg 95“ (1937-1950)*

*Verdachtskategorie: „Verdachtsfläche“*

*Fläche 02400271 (in der Anlage gelb markiert): Tankstelle der Spedition „Gorschlüter“ „Langewanneweg 95“ (1932-1965)*

*Verdachtskategorie: „Verdachtsfläche“*

*Fläche 02400272 (in der Anlage orange markiert): Tankstelle der Spedition „Gorschlüter“ „Langewanneweg 95“ (1951-1965)*

*Verdachtskategorie: „Verdachtsfläche“*

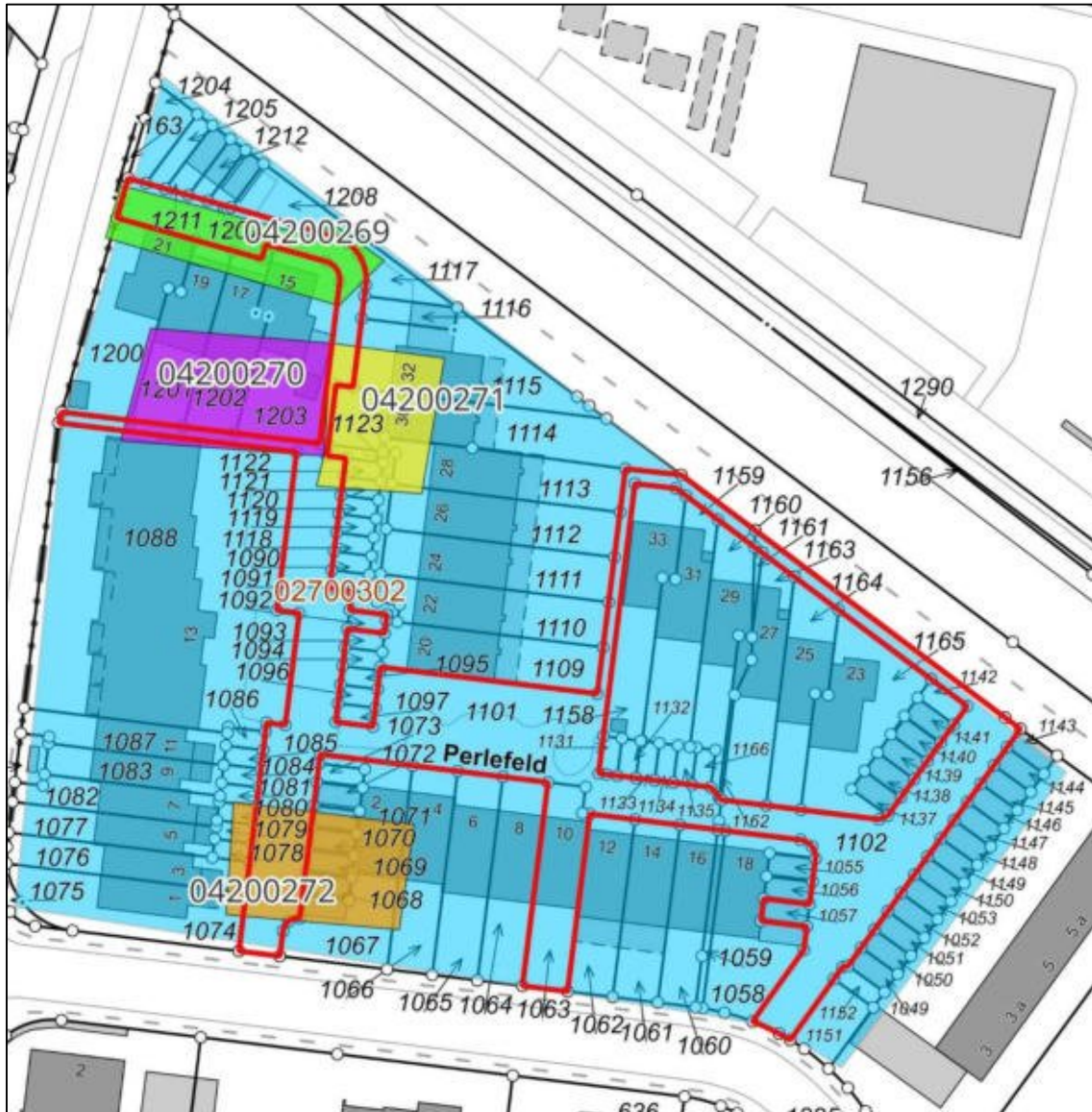


Abbildung 7 Lageplan zu den Altlasten  
Die Grundstücksflächen, an denen die zu bewertenden Erbaurechte bestehen, sind rot umrandet dargestellt.  
© Stadt Hamm

## 2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 2.8.1 Die Grundstücke mit den zu bewertenden Erbaurechten befinden sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.
- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich die Grundstücke mit den zu bewertenden Erbaurechten befinden, wurden vom Unterzeichner

schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg Goebenstraße 25, 44135 Dortmund eingeholt.

Mit Schreiben vom 06.08.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Herr Herr „Name 24“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Schönaich“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“*

- 2.8.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf den Grundstücken mit den zu bewertenden Erbaurechten vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

## **2.9 Gebäudeversicherung**

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **2.10 Frühere Wertermittlungen**

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

### **3 Ortsbeschreibung der Stadt Hamm**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

#### **3.1 Ortslage (Makrolage)**

(siehe auch Abbildung 10 auf Seite 45 dieses Gutachtens)

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

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

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

#### **3.2 Bevölkerung**

(Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2024)  
18.034.454 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2024)  
3.571.898 Einwohner

Stadt Hamm (Stand 31.12.2024)  
179.968 Einwohner

#### **3.3 Fläche**

(Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)  
226,43 km<sup>2</sup>

##### **3.3.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)**

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

0 % Abbauland und Halde

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

8,8 % Verkehrsfläche

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 4,3 %  | Flächen anderer Nutzung         |
| 66,6 % | Vegetations- und Gewässerfläche |
| 52,1 % | Landwirtschaftsfläche           |
| 11,0 % | Waldfläche, Gehölz              |
| 1,5 %  | Moor, Heide, Sumpf, Unland      |
| 1,9 %  | Gewässer                        |

### **3.4 Wirtschaft und Infrastruktur**

#### **3.4.1 Industrie und Wirtschaft**

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

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

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

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

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

#### **3.4.2 Infrastruktur**

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

##### **3.4.2.1 Schulen**

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

und die staatliche Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

#### 3.4.2.2 Medizinische Versorgung

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

### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

#### 3.4.3.1 Straßenverkehr

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

#### 3.4.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

#### 3.4.3.3 Schienenverkehr

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

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

#### 3.4.3.4 Luftverkehr

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

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

#### 3.4.3.5 Bundeswasserstraßen

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

## **4 Grundstücksbeschreibung**

### **4.1 Grundstückslage (Mikrolage)**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

(siehe auch Abbildung 12 auf Seite 47 dieses Gutachtens)

Das Wertermittlungsobjekt ist in Luftlinie ca. 1,8 km südlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

#### **4.1.1 Verkehrslage**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

(siehe auch Abbildung 10 auf Seite 45 und Abbildung 12 auf Seite 47 dieses Gutachtens)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 100 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 1,9 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 9,8 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 4,8 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

#### **4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 300 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

#### **4.1.3 Umgebungsbebauung**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 8 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes  
Foto Nr. 1, fotografiert am 06.08.2025



Abbildung 9 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes  
Foto Nr. 2, fotografiert am 06.08.2025

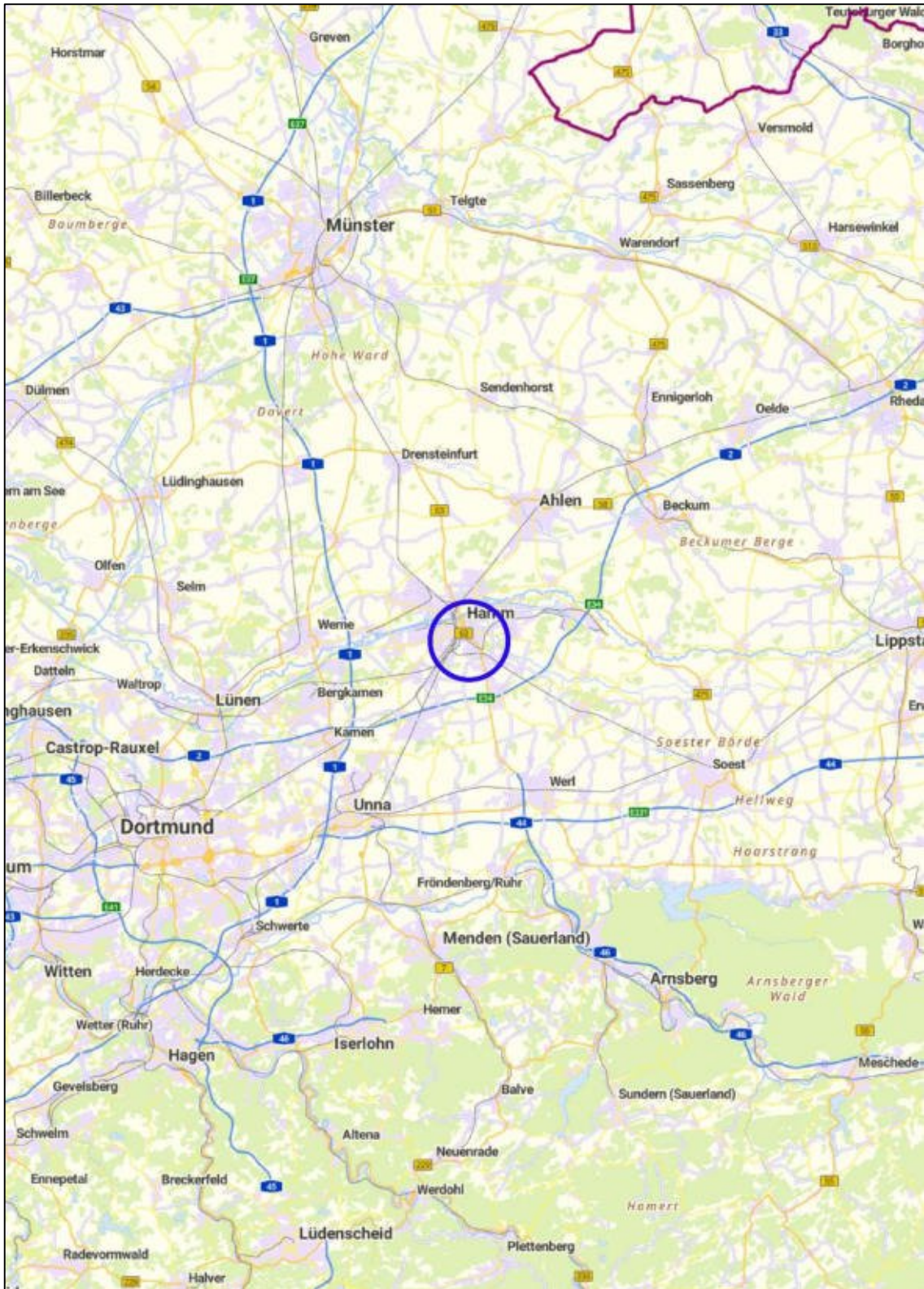


Abbildung 10 Auszug aus der Straßenkarte  
ca. Maßstab 1:500.000  
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
Quelle: www.TIM-online.nrw.de  
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

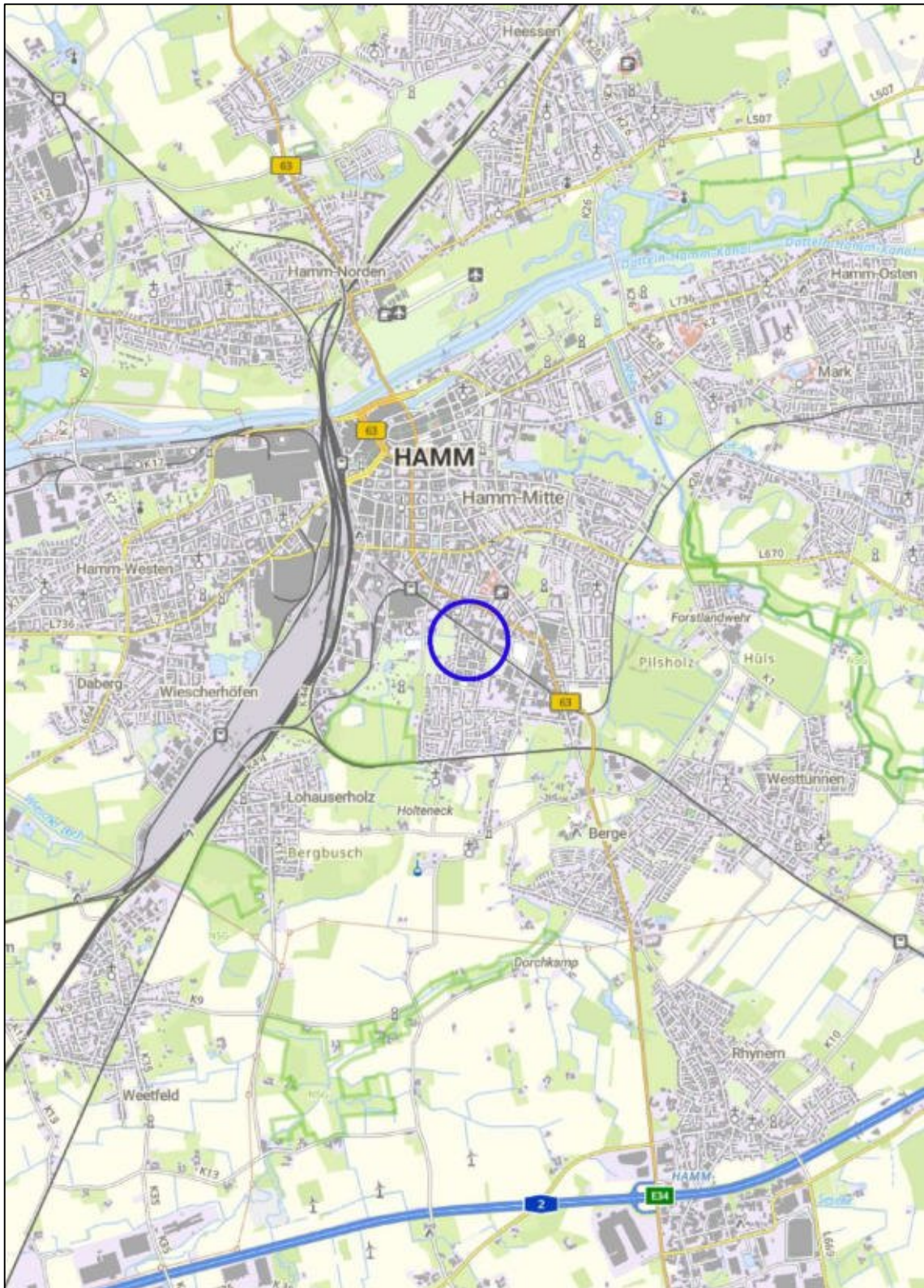


Abbildung 11 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm  
ca. Maßstab 1:50.000  
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

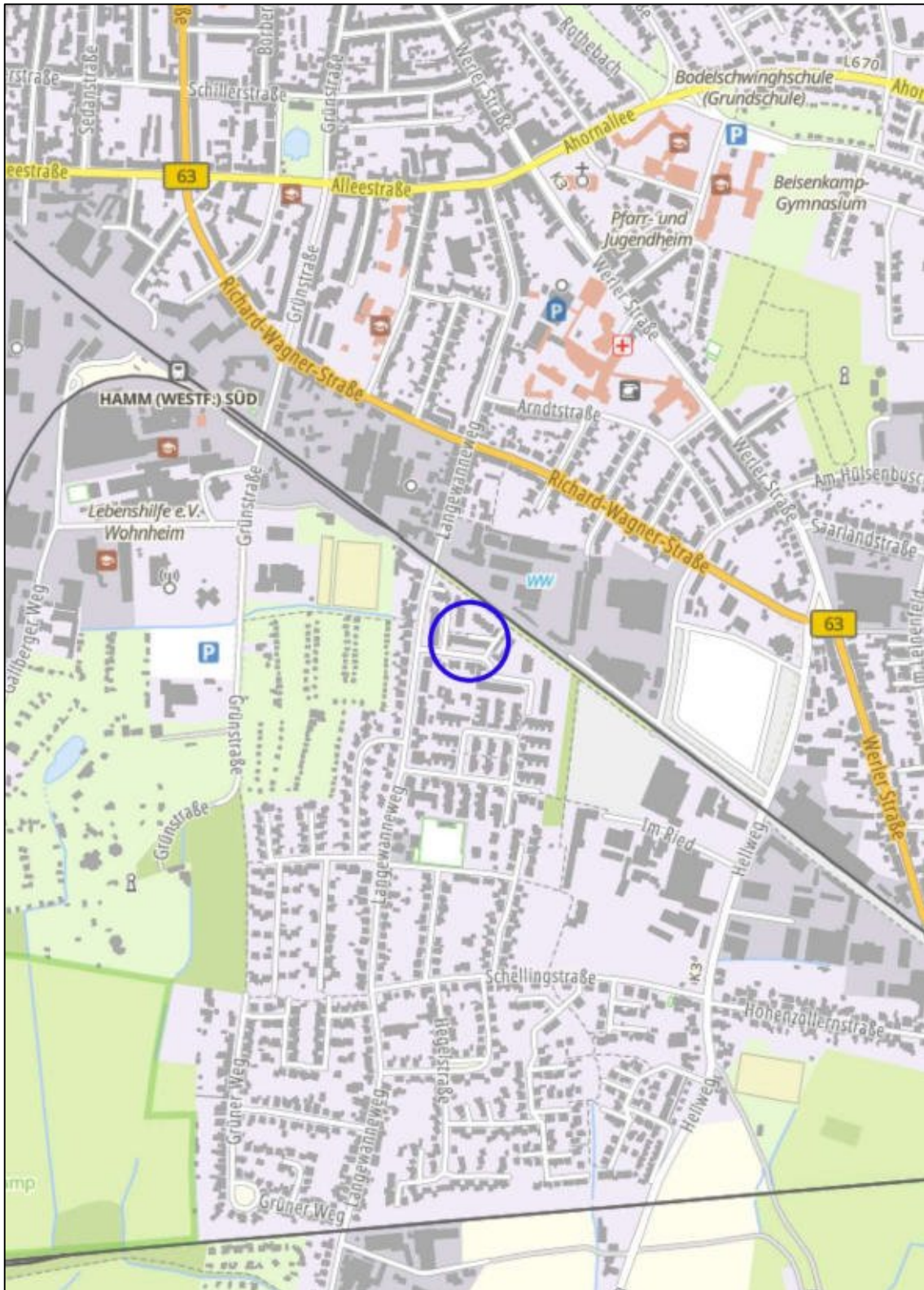


Abbildung 12 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm  
 ca. Maßstab 1:10.000  
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
 Quelle: www.TIM-online.nrw.de  
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



#### **4.1.4 Entwicklungszustand**

(§ 3 ImmoWertV)

Bei den Grundstücken mit den zu bewertenden Erbbaurechten handelt es sich um baureifes Land.

#### **4.1.5 Umwelteinflüsse**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

##### **4.1.5.1 Beeinträchtigungen**

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

##### **4.1.5.2 Straßenverkehrslärm**

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich der Grundstücke mit den zu bewertenden Erbbaurechten aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjektes.

##### **4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm**

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich der Grundstücke mit den zu bewertenden Erbbaurechten ist aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjektes.

##### **4.1.5.4 Fluglärm**

Der Fluglärm im Bereich der Grundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt ist aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjektes.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

### **4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1057**

#### 4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 18 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 3 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 6 m im Mittel

#### 4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 63 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

#### 4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

##### 4.2.1.3.1 Garage

- Das Flurstück ist vollständig mit einer Garage bebaut.

#### 4.2.1.4 Erschließung

- Zugang über Flurstück 1102

### **4.2.2 Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1063**

#### 4.2.2.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 161 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 6 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 27 m im Mittel

#### 4.2.2.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 63 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

- 4.2.2.3 Lage der Bebauung  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)
- 4.2.2.3.1 Einfamilienreihenmittelhaus
- Das Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze und ist an das Nachbarhaus angebaut.
  - Das Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in einem Abstand von ca. 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.
  - Das Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze und ist an das Nachbarhaus angebaut.
  - Das Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in einem Abstand von ca. 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze.
- 4.2.2.4 Erschließung
- Zugang über Flurstück 1101
  - öffentliche Stromversorgung
  - öffentliche Wasserversorgung
- 4.2.3 Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1092**
- 4.2.3.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)
- Grundstücksfläche: ca. 12 m<sup>2</sup>
  - Grundstücksform: nahezu rechteckig
  - Grundstücksbreite: ca. 2,5 m im Mittel
  - Grundstückstiefe: ca. 5 m im Mittel
- 4.2.3.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur
- ca. 63 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
  - nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche
- 4.2.3.3 Lage der Bebauung  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)
- 4.2.3.3.1 Das Flurstück ist unbebaut.
- 4.2.3.4 Erschließung
- Zugang über Flurstück 1101

#### **4.2.4 Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1101**

4.2.4.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 1.329 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: unregelmäßig

4.2.4.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 63 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.4.3 Lage der Bebauung  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

4.2.4.3.1 Das Flurstück ist unbebaut.

4.2.4.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang

#### **4.2.5 Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstück 1102**

4.2.5.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 549 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: unregelmäßig

4.2.5.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 63 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.5.3 Lage der Bebauung  
(siehe auch Abbildung 13 auf Seite 48 dieses Gutachtens)

4.2.5.3.1 Das Flurstück ist unbebaut.

4.2.5.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang

## 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf den Grundstücken, an denen die zu bewertenden Erbbaurechte bestehen, besteht aus einem Einfamilienreihenmittelhaus und einer Garage sowie Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

### 5.1 Einfamilienreihenmittelhaus

#### 5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienreihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat ist dem Unterzeichner die Raumaufteilung des Einfamilienreihenmittelhauses nur aus den Plänen aus den Bauakten der Stadt Hamm bekannt.

#### 5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm ca. 1983

#### 5.1.3 Bauzahlen

##### 5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Erdgeschoss                         | ca. 70 m <sup>2</sup>  |
| 1. Obergeschoss                     | ca. 70 m <sup>2</sup>  |
| Dachgeschoss                        | ca. 70 m <sup>2</sup>  |
| Einfamilienreihenmittelhaus, gesamt | ca. 210 m <sup>2</sup> |

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

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

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

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

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

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm übernommen.

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Erdgeschoss                         | ca. 55 m <sup>2</sup>  |
| 1. Obergeschoss                     | ca. 52 m <sup>2</sup>  |
| Einfamilienreihenmittelhaus, gesamt | ca. 107 m <sup>2</sup> |

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

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



Abbildung 14 Eingangsseitenansicht der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus  
Foto Nr. 3, fotografiert am 06.08.2025



Abbildung 15 Rückansicht der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus  
Foto Nr. 4, fotografiert am 06.08.2025

**5.1.5 Energetische Eigenschaften**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

**5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

(nur die wesentlichen bzw. bewertungsrelevanten Merkmale – Faktoren, siehe Nr. 1.1.18 auf Seite 14 dieses Gutachtens)

**Fundamente:**

massiv, Mauerwerk oder Beton

**Decken:**

- Erdgeschoss Stahlbeton
- 1. Obergeschoss Stahlbeton

**Außenwände:**

- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Mauerwerk
- Dachgeschoss Holzständerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, Holzbekleidung

**Dachkonstruktion:**

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

**Treppen:**

- Geschosstreppe Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen
- Dachbodentreppe Bodeneinschubtreppe

**Fenster:**

- Erdgeschoss Kunststofffenster,  
2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 1. Obergeschoss Kunststofffenster,  
2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- Dachgeschoss nicht bekannt

**Außentüren:**

- Haustür Rahmentür mit Lichtausschnitt

**Innenwände:**

- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Mauerwerk
- Oberflächen Putz

**Heizungsanlage:**

- Baujahr nicht bekannt
- Heizungsart Einzelnachtstromspeicher

**Besondere Bauteile:**

- Markise

### 5.1.6.1 Planunterlagen

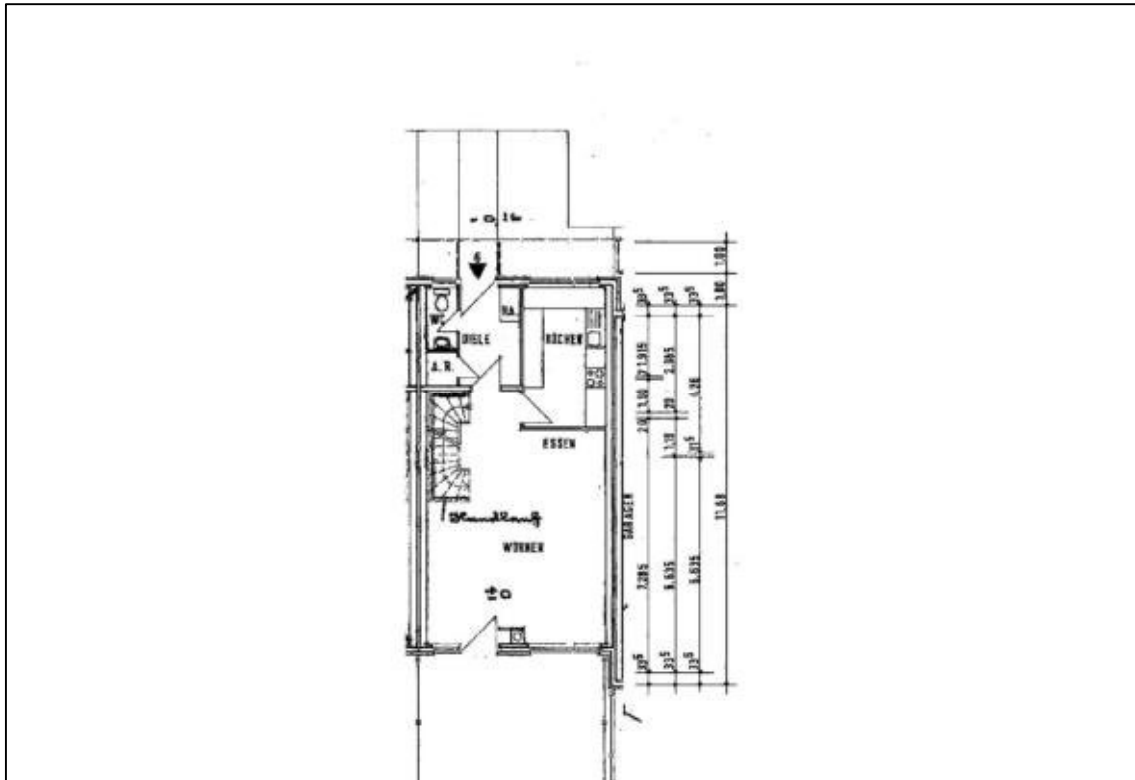


Abbildung 16 Grundriss vom Erdgeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab  
© Stadt Hamm, Bauamt

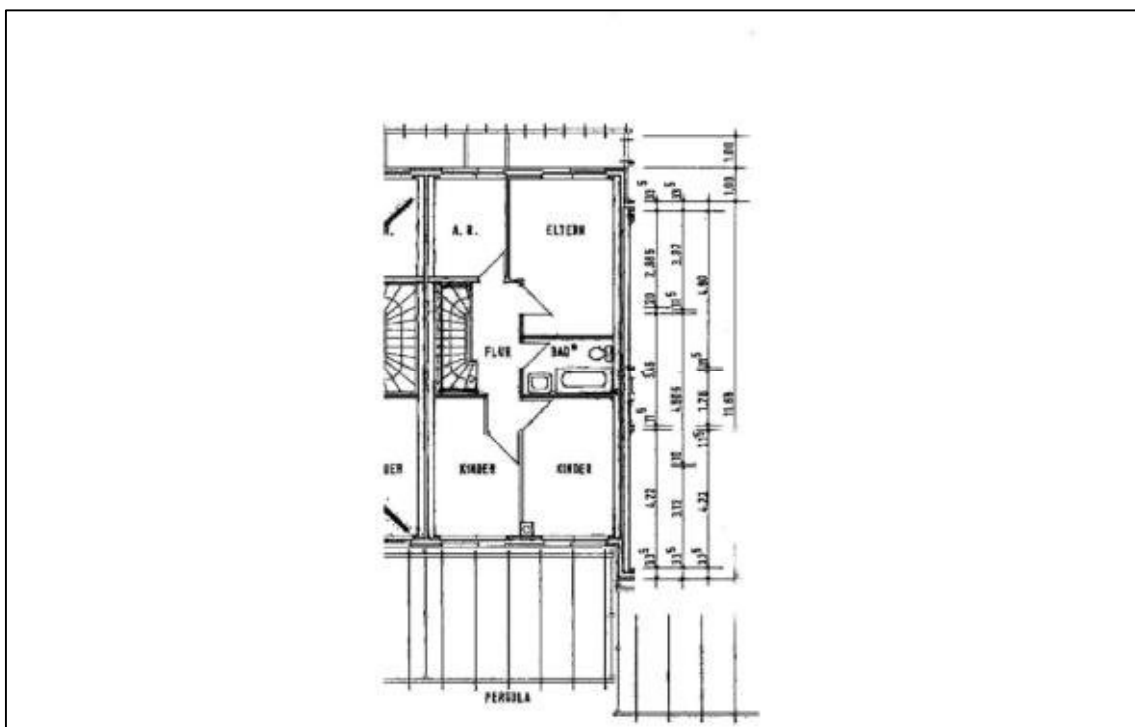


Abbildung 17 Grundriss vom Obergeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab  
© Stadt Hamm, Bauamt

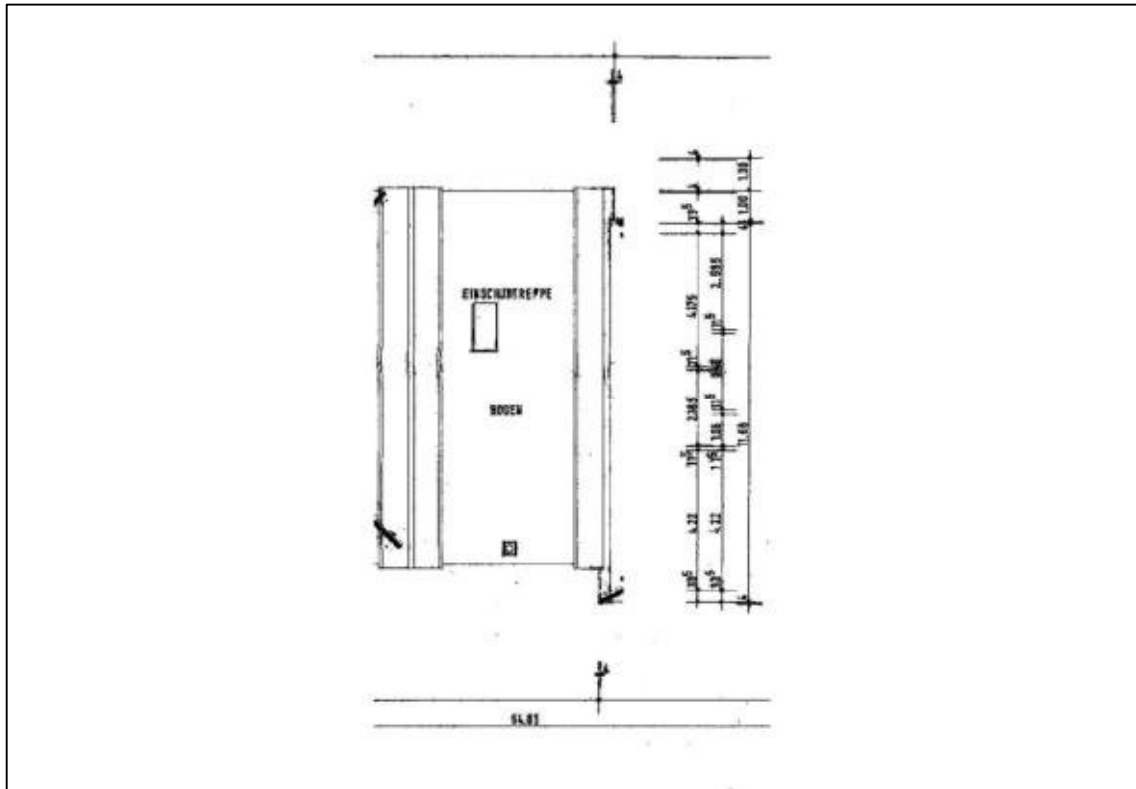


Abbildung 18 Grundriss vom Dachgeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab  
© Stadt Hamm, Bauamt

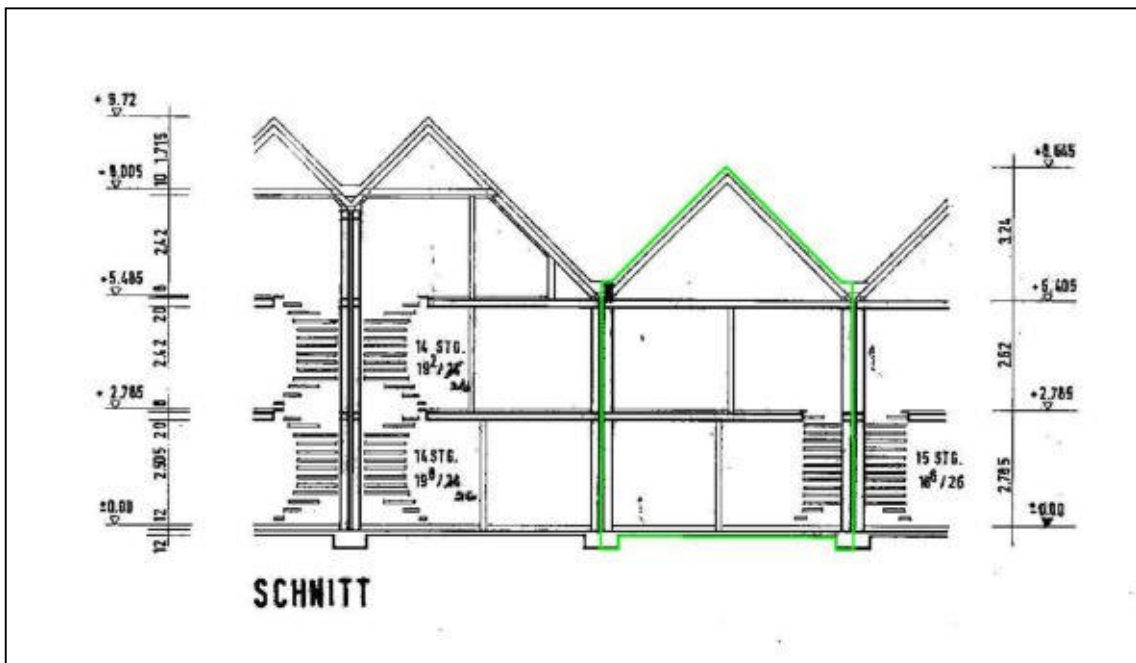


Abbildung 19 Schnitt durch die bauliche Anlage (grün markiert)  
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab  
© Stadt Hamm, Bauamt

### 5.1.7 **Allgemeiner Bauzustand**

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

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

#### 5.1.7.1 **Unterlassene Instandhaltung**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 5.1.7.1.1 Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Die Legaldefinition von Instandhaltungen ist im § 2 Absatz 9 der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu finden:

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

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

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

#### 5.1.7.2 **Baumängel**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 5.1.7.2.1 Legaldefinition

(§ 633 BGB)

Eine Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB, als eine Regelung zum Werkvertragsrecht zu finden:

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

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

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

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

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

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann

vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

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

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

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

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

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

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

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

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Einfamilienreihenmittelhaus befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand.

**5.2 Garage**

**5.2.1 Art, Nutzung**

Bei der baulichen Anlage Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertiggarage als Reihengarage.

**5.2.2 Baujahr, Historie**

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm  
ca. 1983

## 5.2.3 Bauzahlen

### 5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Erdgeschoss    | ca. 18 m <sup>2</sup> |
| Garage, gesamt | ca. 18 m <sup>2</sup> |

### 5.2.3.2 Nutzungsfläche (NUF)

(gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

Die Nutzungsfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Zur Nutzungsfläche gehört auch die Grundfläche von Verkehrsflächen oder Funktionsflächen.

Die Nutzungsfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Erdgeschoss    | ca. 16 m <sup>2</sup> |
| Garage, gesamt | ca. 16 m <sup>2</sup> |

## 5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garage wurde in Stahlbeton-Fertigbauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 20 Ansicht der baulichen Anlage Garage  
Foto Nr. 5, fotografiert am 06.08.2025

### 5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

### 5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

(nur die wesentlichen bzw. bewertungsrelevanten Merkmale – Faktoren, siehe Nr. 1.1.18 auf Seite 14 dieses Gutachtens)

#### Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

#### Decken:

- Erdgeschoss Stahlbeton

#### Außenwände:

- Erdgeschoss Stahlbeton

#### Dachkonstruktion:

- Dachform Flachdach
- Entwässerung innen liegend
- Dachdeckung Bitumen-Schweißbahn



## **5.2.7 Bauzustand**

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

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

### **5.2.7.1 Unterlassene Instandhaltung**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

### **5.2.7.2 Baumängel**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

### **5.2.7.3 Bauschäden**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat geringe Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Garage feststellen können.

### **5.2.7.4 Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Garage befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand.

Für die unterlassene Instandhaltung und die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Garage setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 500 EUR an.

Die Wertminderung für unterlassene Instandhaltung sowie bauliche Schäden an der baulichen Anlage Garage berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 13 auf Seite 106 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für unterlassene Instandhaltung sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

## **5.3 Außenanlagen**

### **5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich**

Vor den baulichen Anlagen befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Weg der als Hauszugangsweg dient. An diesem Weg besteht ein 1/36 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht am Grundstück.

Von dem gemeinschaftlichen Weg sind der zu bewertende KFZ-Stellplatz und die zu bewertende Garage zugänglich.

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Differenzausgleichsstufe.



Abbildung 23 zu bewertender KFZ-Stellplatz  
auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht  
Foto Nr. 6, fotografiert am 06.08.2025



Abbildung 24 Wegfläche vor den Garagen, an der ein 1/36 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht am Grundstück besteht. Foto Nr. 7, fotografiert am 06.08.2025



Abbildung 25 Wegfläche mit angegliederten PKW-Stellplätzen, an der ein 1/36 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht am Grundstück besteht. Foto Nr. 8, fotografiert am 06.08.2025



Abbildung 26 Hauseingangsbereich auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht am Grundstück Foto Nr. 9, fotografiert am 06.08.2025

### 5.3.2 Einfriedung / Gartenhaus

Das Grundstück mit dem zu bewertenden bebauten Erbbaurecht am Grundstück ist teils mit einer Hecke eingefriedet. Der Gartenbereich mit Gartenhaus ist von der Straße über ein Holztor zugänglich.

### 5.4 Gesamteindruck

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Mietspiegel der Stadt Hamm von 2025 in mittlerer Wohnlage von Hamm.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

## **6 Erbbaurecht**

### **6.1 Grundsätzliches Vorgehen zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken gemäß ImmoWertV**

#### **6.1.1 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück** (§ 48 ImmoWertV)

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

#### **6.1.2 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht** (§ 49 ImmoWertV)

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

- 1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
- 2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
- 3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

- 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
- 2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
- 3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ImmoWertV ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **6.1.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**

(§ 50 ImmoWertV)

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
- 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

## 6.2 Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts

Die wertrelevanten Daten und Inhalte des Erbbaurechts und der weiteren Bewilligungen werden für den Wertermittlungsstichtag nachfolgend zusammengefasst und für die Bewertung berücksichtigt.

Tabelle 1: Informationen zum Erbbaurecht

|  |   |
|--|---|
| <b><u>Laufzeit des Erbbaurechts</u></b>                              |   |
| Beginn des Erbbaurechts:   | 10.10.1983 (hier gem. Eintragung im Grundbuch)  |
| Ablauf des Erbbaurechts:   | 31.12.2082  |
| Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts:                                     | 99 Jahre (gemäß Erbbaurechtsvertrag)  |
| Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag:                            | 57 Jahre (auf volle Jahre gerundet)   |
| Erneuerung des Erbbaurechts:   | vereinbart, nach Ablauf möglich   |
| <b><u>Erbbauzins</u></b>   |   |
| Erbbauzins (gem. Erbbaurechtsvertrag):                               | 1.690,83 DM/Jahr<br>(864,51 EUR/Jahr)   |
| Erbbauzins (gem. Grundbuch)<br>Bewilligung vom 09.09.1986            | 1.690,83 DM/Jahr<br>(864,51 EUR/Jahr)   |
| Erbbauzins (gem. Angabe):  | -   |
| Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung:                                  | vereinbart  |
| <b><u>Anpassung des Erbbauzinses</u></b>                             |   |
| Anpassungsindex (gem. Erbbaurechtsvertrag):                          | Preisindex für Lebenshaltung von 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Beginn Oktober 1983, Basis 1976 = 100; Statistisches Landesamt NRW) |
| Anpassungskriterium:   | mehr als 10 Prozent   |
| Anpassungsverfahren:   | Veränderung mit dem gleichen Prozentsatz  |
| <b><u>Weitere Regelungen zum Erbbaurecht</u></b>                     |   |
| Erschließungsbeiträge sowie öffentliche und privatrechtliche Lasten: | trägt vertragsgemäß der Grundstückseigentümer   |
| Entschädigung bei Zeitablauf:  | Verlängerung = Restnutzungsdauer des Einfamilienreihenmittelhauses, bei Ablehnung durch den Erbbauberechtigten erlischt der Entschädigungsanspruch  |
| Entschädigung bei Heimfall:  | 2/3 des gemeinen Wertes   |
| dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für den Eigentümer:               | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle  |
| Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:                            | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts   |
| Zustimmung des Eigentümers für Belastungen in Abt. III:              | gemäß Erbbaurechtsvertrag erforderlich  |

Die Tabelle 1 ist lediglich eine generalisierende Kurzfassung.

### 6.3 Einleitende Betrachtungen zum Erbbauzins

Die kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag zu leisten hat.

Bei der näheren Betrachtung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist zu unterscheiden zwischen

- dem angemessenen Erbbauzins, der sich in der Regel aufgrund der Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, ggf. aus einem (orts-)üblichen Erbbauzinssatz,
- dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der von dem Erbbauberechtigten zum Wertermittlungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- dem dinglich gesicherten Erbbauzins, also dem Erbbauzins, der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragen und ggf. durch Vormerkung gesichert ist,
- und dem erzielbaren Erbbauzins, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. (§ 50 Absatz 4 ImmoWertV).

Diese so beschriebenen Bodenverzinsungsbeträge/Erbbauzinssätze können in der Praxis durchaus (nicht unerheblich) voneinander abweichen, wobei die Abweichungen z.B. in den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages, im zeitlichen Abstand zwischen dem Erbbaurechtsvertrag und dem Wertermittlungsstichtag oder auch im Verhalten des Erbbaurechtsgebers in Bezug auf sein Erhöhungsverlangen begründet sein können.

Für die Grundstückswertermittlung sind im Zusammenhang mit der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren insbesondere der übliche Bodenverzinsungsbetrag, der dinglich gesicherte Erbbauzins sowie der erzielbare Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglicher und gesetzlicher Vorgaben (ggf. einschl. schuldrechtlicher Erhöhung bis zum Stichtag) von Bedeutung.

Es ist bei der Heranziehung der Bodenwertverzinsung gemäß dem Liegenschaftszinssatz auch zu prüfen, ob sich ein regionaltypischer Erbbauzinssatz herausgebildet hat, der einem (orts-)üblichen Erbbauzins entspricht, also dem Erbbauzins, der zum Stichtag für vergleichbare Grundstücke üblicherweise zu entrichten wäre. Besteht ein solcher (orts-)üblicher Erbbauzins, so ist dieser heranzuziehen.

Da Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, nicht vorliegen, wird die finanzmathematische Methode gemäß ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

#### **6.4 Angemessene Bodenwertverzinsung: üblicher Erbbauzins**

Der ortsübliche Erbbauzinssatz entspricht nach Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm einem im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm 2025 veröffentlichten Durchschnittswert von 2,60 %.

Für das Wertermittlungsobjekt wird vom Unterzeichner ebenfalls ein Zinssatz von 2,60 % zum Wertermittlungsstichtag als angemessene Bodenwertverzinsung angesehen.

#### **6.5 Tatsächlich gezahlter Erbbauzins**

Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

#### **6.6 Dinglich gesicherter Erbbauzins**

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt gemäß Grundbucheintrag zum Wertermittlungsstichtag:

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| vertraglicher Erbbauzins, jährlich | 864,51 EUR   |
| gesamt, jährlich                   | = 864,51 EUR |

Bei einer Grundstücksfläche von 191 m<sup>2</sup> Volleigentum am Erbbaurecht und ca. 52 m<sup>2</sup> Miteigentumsanteil am Erbbaurecht, somit 243 m<sup>2</sup> gesamt, ermittelt der Unterzeichner den jährlichen Erbbauzins pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu:

$$864,51 \text{ EUR} / 243 \text{ m}^2 = 3,56 \text{ EUR/m}^2$$

## 6.7 Erzielbarer Erbbauzins

### 6.7.1 Vertraglicher Erbbauzins – Vertragsinhalt

Im Erbbaurechtsvertrag vom 04.07.1983 (UR 784/1983 des Notars Dieter Haumann, in Hamm ist in Abschnitt 4. Absatz 1 vereinbart:

*„Die Beteiligten sind sich darin einig, dass der Erbbauzins gleichmässig auf die 36 Einzelerbbaurechte verteilt werden soll, jeder Erbbauberechtigte also ein 1/36stel des Gesamterbbauzinses (10145 qm x 6,-- DM = 60.870,--DM jährlich), also jährlich 1.690,83 DM zu zahlen hat.“*

Im Erbbaurechtsvertrag vom 15.06.1982 (UR 610/1982 des Notars Dieter Haumann, in Hamm) ist in § 6 Absatz 1 vereinbart:

*„Der Erbbauzins soll wertgesichert werden. Sollten sich die Lebenshaltungskosten für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basis: 1976 = 100) nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes vom Tage der ersten Fälligkeit des Erbbauzinses um mehr als 10 Prozent erhöhen oder ermäßigen, so verändert sich in dem gleichen prozentualen Verhältnis der jeweilige Erbbauzins, und zwar vom ersten Tage des Halbjahres an, welches auf den Monat, in dem die vertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen der Abänderung des Erbbauzinses gegeben sind, folgt. Für die Folgezeit gilt entsprechendes. Eine Änderung des dann gültigen Erbbauzinses tritt erst dann wieder ein, wenn sich der Index erneut um mehr als 10 Prozent verändert hat und zwar bezogen auf den Index des Monats, der der letzten Änderung zugrundegelegt worden ist.“*

### 6.7.2 Erbbauzinsanpassung

Gemäß den Angaben im Erbbaurechtsvertrag hat der Unterzeichner den vertraglich erzielbaren Erbbauzins geprüft. Dabei hat er sich am finanzmathematischen Modell der Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln mit Stand März 2019, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, orientiert.

Zur Prüfung ist der in der Anleitung beschriebene Fall 2 für die Vertragsform „wegfallender Index“ mit Prozent-Regelung anzuwenden. Dieser ist für den Fall anzuwenden, dass die letzte Anpassung des Vertrages vor Dezember 1999 liegt. Für die Überprüfung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses von Vertragsbeginn an, ist das der Fall.

Die Ermittlung der Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist in zwei Teilschritte zu unterteilen.

Im ersten Teilschritt wird die Zeitreihe des im Vertrag angesetzten Index bis Dezember 1999, dem sogenannten Verkettungsmonat, verfolgt.

Im zweiten Teilschritt wird die verbleibende Punktezahl auf der Zeitreihe des Verbraucherpreisindex (VPI) angerechnet und ab Dezember 1999 die Zeitreihe des VPI verfolgt.

Hinsichtlich der Anpassung des Indexes ist zum Stichtag von dem ab dem Jahr 2000 anzuwendenden Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes auszugehen, der die früheren Indexreihen abgelöst hat.

#### 6.7.2.1 **Anpassungskriterien**

- Bei der Anpassung des Erbbauzinses ist bei einer festgelegten Nutzung zu Wohnzwecken immer § 9a des Erbbaurechtsgesetzes zu beachten. Hiernach ist eine Anpassung frühestens nach 3 Jahren möglich.
- Gemäß Erbbaurechtsvertrag wurde eine „mindestens 10 Prozent“-Regelung, ausgehend von einem Preisindex (4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes) mit Basis 1976=100 vereinbart.
- Der erhöhte oder gesenkte Erbbauzins ist verbindlich und fällig vom ersten Tage des Halbjahres, welches auf den Monat, in dem die vertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen der Abänderung des Erbbauzinses gegeben sind, folgt.

#### 6.7.2.2 **Anpassungen bis zum Verkettungsmonat Dezember 1999**

In Tabelle 2 sind die vom Unterzeichner ermittelten, vertraglich möglichen Anpassungen des Erbbauzinses von Vertragsbeginn bis zum Verkettungsmonat Dezember 1999 aufgeführt. Dabei hat der Unterzeichner alle Anpassungskriterien gemäß Nr. 6.7.2.1 auf Seite 76 dieses Gutachtens berücksichtigt.

Tabelle 2: Anpassungen des Erbbauzinses  
(von Vertragsbeginn bis zum Verkettungsmonat Dezember 1999)

| Zeitpunkt                                | Index-<br>monat | Index-<br>stand<br>1995=100 | Veränderung<br>seit letzter<br>Anpassung | Anpassung<br>bei Index-<br>stand | Erbbauzins                                     |
|--|-----------------|-----------------------------|--|----------------------------------|--|
| 10/1983                                  | 10/1983         | 77,3                        | 0%                                       | 77,3+ 7,7<br>> 85                | <b>864,51 EUR</b>                              |
| 05/1990                                  | 05/1990         | 85,2                        | 85,2/ 77,3<br>= 1,1022<br>= 10,22%       | 85,2 + 8,5<br>> 93,7             | 864,51 EUR x 1,1022<br>= <b>952,86 EUR</b>     |
| 05/1993                                  | 05/1993         | 95,6                        | 95,6/ 85,2<br>= 1,1221<br>= 12,21%       | 95,6 + 9,6<br>> 105,2            | 952,86 EUR x 1,1221<br>= <b>1.069,20 EUR</b>   |
| 12/1999<br><i>Verkettungs-<br/>monat</i> | 12/1994         | 105,2                       | 105,2/ 95,6<br>= 1,1004<br>= 10,04%      |                                  | 1.069,20 EUR x 1,1004<br>= <b>1.176,55 EUR</b> |

6.7.2.3 Da eine Indexanpassung direkt auf den Verkettungsmonat des Indexes für einen 4-Personenhaushalt mit mittlerem Einkommen und des Verbraucherpreisindexes fällt, entfällt eine Umbasierungsrechnung. Es können mit dem Verbraucherpreisindex die weiteren Erbbauzinsanpassungen ermittelt werden.

6.7.2.3.1 Anpassungen vom Verkettungsmonat bis zum Wertermittlungstichtag In Tabelle 3 sind die vom Unterzeichner ermittelten, vertraglich möglichen Anpassungen des Erbbauzinses von Verkettungsmonat Dezember 1999 bis zum Wertermittlungstichtag aufgeführt. Dabei hat der Unterzeichner alle Anpassungskriterien gemäß Nr. 6.7.2.1 auf Seite 76 dieses Gutachtens berücksichtigt.

Tabelle 3: Anpassungen des Erbbauzinses  
(vom Verkettungsmonat bis zum Wertermittlungsstichtag)

| Zeitpunkt                                | Index-<br>monat | Index-<br>stand<br>2020=100 | Veränderung<br>seit letzter<br>Anpassung | Anpassung<br>bei Index-<br>stand | Erbbauzins                                      |
|--|-----------------|-----------------------------|--|----------------------------------|---|
| 12/1999<br><i>Verkettungs-<br/>monat</i> | 12/1999         | 74,9                        | 0%                                       | 74,9 + 7,5<br>≥ 82,4             | <b>1.176,55 EUR</b>                             |
| 02/2006                                  | 02/2006         | 82,4                        | 82,4/ 74,9<br>= 1,1001<br>= 10,01%       | 82,4 + 8,2<br>> 90,6             | <b>1.176,55 EUR x 1,1001<br/>= 1.294,32 EUR</b> |
| 12/2011                                  | 12/2011         | 90,7                        | 90,7/ 82,4<br>= 1,1007<br>= 10,07%       | 90,7 + 9,1<br>> 99,8             | <b>1.176,55 EUR x 1,1007<br/>= 1.424,66 EUR</b> |
| 06/2019                                  | 06/2019         | 99,9                        | 99,9/ 90,7<br>= 1,1014<br>= 10,14%       | 99,9 + 10<br>> 109,9             | <b>1.424,66 EUR x 1,1014<br/>= 1.569,12 EUR</b> |
| 07/2022                                  | 12/2022         | 110,3                       | 110,3/ 99,9<br>= 1,1041<br>= 10,41%      | 110,3 + 11<br>> 121,3            | <b>1.569,12 EUR x 1,1041<br/>= 1.732,47 EUR</b> |
| 07/2025                                  | 07/2025         | 122,2                       | 122,2/ 110,3<br>= 1,1079<br>= 10,79%     | 122,2 +<br>12,2<br>> 134,4       | <b>1.732,47 EUR x 1,1079<br/>= 1.919,40 EUR</b> |

### 6.7.3 Billigkeitsprüfung – Ermittlung erzielbaren Erbbauzinses

Bei der Billigkeitsprüfung ist die Kappungsgrenze gemäß § 9a ErbbauRG zu bestimmen. Um diese zu ermitteln, muss die Veränderung der Lebenshaltungskosten ( $\Delta VPI$ ) und die Veränderung der Einkommen ( $\Delta VDI$ ) seit Vertragsabschluss betrachtet werden. Der Index der Bruttomonatsverdienste, der zur Ermittlung von  $\Delta VDI$  herangezogen wird, wird nur quartalsweise veröffentlicht ( $\Delta VDI^Q$ ). Daher muss der Verbraucherpreisindex bzw. der Preisindex für die Lebenshaltung zur Berechnung von  $\Delta VPI$  als Quartalsmittelwert ausgewiesen werden ( $\Delta VPI^Q$ ).

Die Kappungsgrenze  $K$  als Höchstgrenze des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses lässt sich über die folgende Formel berechnen. Dabei ist  $EZ_0$  der ursprünglich vertraglich vereinbarte Erbbauzins:

$$K = EZ_0 \times \frac{\Delta VPI^Q + \Delta VDI^Q}{2}$$

Die Veränderung der Einkommen ( $\Delta VDI$ , Basis 2022=100) wird wie folgt ermittelt:

$$\Delta VDI = \frac{VDI_{4.Quartal\ 22}}{VDI_{4.Quartal\ 83}} = \frac{114,6}{36,5} = 3,1397 \hat{=} + 313,97\%$$

Bei der Berechnung der Veränderung der Lebenshaltungskosten ( $\Delta VPI$ ) ist neben der Quartalsmittelwertbildung auch die Indexverketzung zu beachten:

$$\Delta VPI = \frac{LHK_{1995_{12/99}}}{(LHK_{1995_{10/83}} + LHK_{1995_{11/83}} + LHK_{12/83})/3} \times \frac{(VPI_{2015_{04/25}} + VPI_{2015_{05/25}} + VPI_{06/25})/3}{VPI_{2015_{12/99}}}$$

$$\Delta VPI = \frac{105,2}{(77,3 + 77,4 + 77,6)/3} \times \frac{(121,7 + 121,8 + 121,8)/3}{79,3} = 2,086 \hat{=} + 208,6\%$$

Die Kappungsgrenze wird somit ermittelt zu:

$$K = 864,51 \text{ EUR} \times \frac{3,1397 + 2,086}{2} = 2.258,83 \text{ EUR} > \mathbf{1.919,40 \text{ EUR}}$$

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins in Höhe von 1.919,40 EUR liegt unter der Kappungsgrenze. Es ist keine Kappung erforderlich.

Der **erzielbare Erbbauzins** zum Wertermittlungsstichtag beträgt somit **1.919,40 EUR** pro Jahr.

## **7 Wahl des Bewertungsverfahrens**

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

### **7.1 Vergleichswertverfahren**

(§ 24 ImmoWertV)

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

Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das Wertermittlungsobjekt für vergleichbar ansieht.

### **7.2 Ertragswertverfahren**

(§ 27 ff ImmoWertV)

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

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

### **7.3 Sachwertverfahren**

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

Da das Wertermittlungsobjekt mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

## **8 Ermittlung des Bodenwertes**

(§ 40 ImmoWertV)

### **8.1 Bodenrichtwert**

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

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

235 EUR pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche


für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 1 – 2 Geschossen.

### **8.2 Abweichung vom Bodenrichtwert**

- 8.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm nicht erkennbar.
- 8.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.
- 8.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.
- 8.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 8.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 8.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

**Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**




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

---

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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hamm.  
Die gewählte Adresse ist: Perlefeld 10.



**Legende**

- ausgewählter Richtwert
- Richtwertzone
- 📍 Klickposition
- Gemeindegrenze

- Ein-/Zweigeschossige Bauweise in €/m<sup>2</sup>
- Mehrgeschossige Bauweise in €/m<sup>2</sup>
- Gewerbe / Industrie / Sondergebiete in €/m<sup>2</sup>
- Forstwirtschaftliche Fläche in €/m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftliche Fläche in €/m<sup>2</sup>
- Flächen im Außenbereich in €/m<sup>2</sup>
- Sonstige Flächen in €/m<sup>2</sup>

© GeoBasis-DE / BKG  
© Geobasis NRW  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

0 10 20 30 40  
Meter

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 03.07.2025 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Abbildung 27 Auszug aus der Karte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© GeoBasis-DE / BKG  
© Geobasis NRW  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

| Erläuterung zum Bodenrichtwert                 |                 |
|--|-----------------|
| <b>Lage und Wert</b>                           |                 |
| Gemeinde                                       | Hamm            |
| Postleitzahl                                   | 59063           |
| Gemarkungsname                                 | Hamm            |
| Gemarkungsnummer                               | 1356            |
| Ortsteil                                       | Mitte           |
| Bodenrichtwertnummer                           | 588             |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>235 €/m²</b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2025-01-01      |
| <b>Beschreibende Merkmale</b>                  |                 |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land  |
| Beitragszustand                                | beitragfrei     |
| Nutzungsart                                    | Wohnbaufläche   |
| Geschosszahl                                   | I-II            |
| Tiefe  | 35 m            |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 220 €/m²        |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01      |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 28 Informationen zur Karte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025  
 Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
 © GeoBasis-DE / BKG  
 © Geobasis NRW  
 © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

## 8.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

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

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

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

## 8.4 Wertzonen

8.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

## 8.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

8.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, Herrn „Name 25“, vom 18.07.2025 liegen die Flurstücke 1057 und 1092 nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage. Eine private Zuwegung zu den öffentlichen Erschließungsanlagen Langewanneweg und Lappenbreite ist möglich über die Flurstücke 1101 und 1102. Über eine evtl. erforderliche rechtliche Sicherung der Zuwegung trifft diese Bescheinigung keine Aussage. Die Flurstücke 1063 und 1102 liegen an der Erschließungsanlage Lappenbreite. Das Flurstück 1101 liegt an den Erschließungsanlagen Lappenbreite und Langewanneweg.

### 8.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

*Erschließungsanlage: Lappenbreite*

*Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.*

*Bei der Erschließungsanlage Perlefeld (Flurstücke 1101 und 1102) handelt es sich um eine private Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge werden für diese Anlage nicht geltend gemacht und fallen für die Flächen dieser Flurstücke nicht an.*

### 8.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

*Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.*

### 8.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

*Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 02.02.2006 erhobene Straßenbaubeitrag für die durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 34,68 €. Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2022 durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist noch zu zahlen. Über die Höhe des Straßenbaubeitrages nach § 8 KAG kann z. zt. keine Angabe gemacht werden. Gemäß der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022 wird eine vollständige Entlastung der Straßenbaubeitragspflichtigen durch Übernahme der Anliegeranteile durch das Land NRW bewirkt.*

## 8.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

## 8.7 Bodenwert in bebautem Zustand

8.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 8.1. auf Seite 81 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

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

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| Flurstücke 1057, 1092 und 1063<br>Gebäude- und Freifläche, Wohnen<br>191 m <sup>2</sup> x 235 EUR/m <sup>2</sup> | = | <u>44.885 EUR</u>        |
| Flurstücke 1101 und 1102<br>Weg<br>1.878 m <sup>2</sup> x 235 EUR/m <sup>2</sup> x 1 / 36 MEA                    |   | <u>12.259 EUR</u>        |
| Bodenwert, gesamt  | = | <u><u>57.144 EUR</u></u> |

8.7.2 kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| angemessener Erbbauzins:<br>2,60 % von 57.144 EUR  | = | <u>1.486 EUR</u>      |
| erzielbarer Erbbauzins (dinglich gesichert<br>und schuldrechtlich erhöht) jährlich, ca.:           |   | <u>1.919 EUR</u>      |
| Differenz (hier Nachteil für den Erbbau-<br>rechtsnehmer pro Jahr,<br>zum Wertermittlungsstichtag) | = | <u><u>433 EUR</u></u> |

Durch Kapitalisierung der ermittelten Differenz bei einer Restlaufzeit von 57 Jahren und einem Zinssatz von 2,60 % mit einem Rentenbarwertfaktor von 29,56 wird der Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils für den Erbbauerechtsnehmer:

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| 433 EUR x 29,56 | = | <u>12.799 EUR</u> |
|-----------------|---|-------------------|

8.7.2.1 anteilige kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbarem Erbbauzins für das Erbbaurecht unter der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuches

angemessener Erbbauzins:  
2,60 % von 44.885 EUR = 1.167 EUR

erzielbarer Erbbauzins (dinglich gesichert  
und schuldrechtlich erhöht) jährlich, ca.: 1.919 EUR

Differenz (Nachteil für den Erbbaurechts-  
nehmer pro Jahr,  
zum Wertermittlungsstichtag) = 752 EUR

Durch Kapitalisierung der ermittelten Differenz bei einer Restlaufzeit von 57 Jahren und einem Zinssatz von 2,60 % mit einem Rentenbarwertfaktor von 29,56 wird der Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils für den Erbbaurechtnehmer:

752 EUR x 29,56 = 22.229 EUR

8.7.2.2 anteilige kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbarem Erbbauzins für das Erbbaurecht unter der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuches

angemessener Erbbauzins:  
2,60 % von 12.259 EUR = 319 EUR

erzielbarer Erbbauzins (dinglich gesichert  
und schuldrechtlich erhöht) jährlich, ca.: 0 EUR

Differenz (Vorteil für den Erbbaurechts-  
nehmer pro Jahr,  
zum Wertermittlungsstichtag) = 319 EUR

Durch Kapitalisierung der ermittelten Differenz bei einer Restlaufzeit von 57 Jahren und einem Zinssatz von 2,60 % mit einem Rentenbarwertfaktor von 29,56 wird der Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils für den Erbbaurechtnehmer:

319 EUR x 29,56 = 9.430 EUR

## 9 Ermittlung der Restnutzungsdauer

### 9.1 Einfamilienreihenmittelhaus

#### 9.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

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

|   |          |
|---|----------|
| Baujahr (Erstnutzung)                     | ca. 1983 |
| Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags | 2025     |

---

|  |          |
|--|----------|
| Alter der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus | 42 Jahre |
|--|----------|

#### 9.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

##### 9.1.2.1 Definition:

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

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

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

#### 9.1.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 9.1.3.1 Definition:

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

*Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

- 9.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.
- 9.1.3.3 Die bauliche Anlage Einfamilienreihenmittelhaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 9.1.3.4 Da das Gebäudealter (42 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.
- 9.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).  
Folgende durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 29 auf Seite 89 dieses Gutachtens):

| <b>Modernisierungselement</b>                          | <b>Punkte</b> |
|--|---------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 0             |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren              | 0             |
| Modernisierung der Leitungssysteme                     | 0             |
| Modernisierung der Heizungsanlage                      | 0             |
| Wärmedämmung der Außenwände                            | 0             |
| Modernisierung von Bädern                              | 0             |
| Modernisierung des Innenausbaus                        | 0             |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung       | 0             |
| <b>Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten</b>        | <b>0</b>      |

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

Abbildung 29 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 0 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

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

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

9.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 42 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird

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

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

mit den interpolierten Variablen  $a = 1,25$ ,  $b = 2,625$  und  $c = 1,525$  (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 39 Jahren.

- 9.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 42 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 52,5 %.

Da das relative Alter von 52,5 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, wird die Restnutzungsdauer anhand der Formel unter 9.1.3.7 auf Seite 90 dieses Gutachtens ermittelt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 38 Jahre.

## 10 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

### 10.1 Gebäudezeitwert Einfamilienreihenmittelhaus

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

#### 10.1.1 Zuordnung der baulichen Anlage

Der Unterzeichner ordnet aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Einfamilienreihenmittelhaus gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 dem Gebäudetyp 3.3X, Reihenmittelhäuser mit Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss zu.

#### 10.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudetypisierung

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

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

##### 10.1.2.1 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Einfamilienreihenmittelhaus

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Standardstufe 1: | 0 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 2: | 0 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 3: | 0 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 4: | 0 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 5: | 0 EUR/m <sup>2</sup> |

#### 10.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

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

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

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

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

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

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 10.1.2.1) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m<sup>2</sup> BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

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

#### 10.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

| Standardstufe |   | Anteil |
|---------------|---|--------|
| 1             | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)                       | 0 %    |
| 2             | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)   | 20 %   |
| 3             | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)  | 0 %    |
| 4             | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)  | 80 %   |
| 5             | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 0 %    |

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 182 EUR.

## 10.1.3.2 Standardmerkmal Dach

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 91 EUR.

## 10.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 67 EUR.

## 10.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 67 EUR.

## 10.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 76 EUR.

## 10.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 35 EUR.

## 10.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 63 EUR.

## 10.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 54 EUR.

## 10.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 36 EUR.

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

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| Außenwände  |   | 182 EUR        |
| Dach  | + | 91 EUR         |
| Fenster und Außentüren  | + | 67 EUR         |
| Innenwände und -türen   | + | 67 EUR         |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | + | 76 EUR         |
| Fußböden  | + | 35 EUR         |
| Sanitäreinrichtungen  | + | 63 EUR         |
| Heizung   | + | 54 EUR         |
| Sonstige technische Anlagen   | + | 36 EUR         |
| Normalherstellungskosten bezogen auf<br>das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert | = | <u>671 EUR</u> |

**10.1.4 Gebäudestandardkennzahl**

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 671 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 10.1.2.1 auf Seite 91) zu 5,00 ermittelt.

**10.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert**

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

- keine -

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Zuschläge, gesamt | = | 0 EUR |
|-------------------|---|-------|

**10.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert**

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

- keine -

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Abschläge, gesamt | = | 0 EUR |
|-------------------|---|-------|

**10.1.7 Angepasster Kostenkennwert**

|                        |   |         |
|------------------------|---|---------|
| Kostenkennwert, gesamt | = | 671 EUR |
|------------------------|---|---------|

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Zuschläge, gesamt | + | 0 EUR |
|-------------------|---|-------|

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Abschläge, gesamt | - | 0 EUR |
|-------------------|---|-------|

|                              |   |         |
|------------------------------|---|---------|
| aufsummierter Kostenkennwert | = | 671 EUR |
|------------------------------|---|---------|

**10.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010**

(§ 36 ImmoWertV)

|  |             |
|--|-------------|
| Einfamilienreihenmittelhaus<br>210 m <sup>2</sup> BGF x 671 EUR/m <sup>2</sup> | 140.910 EUR |
|--|-------------|

Hausanschlüsse:

|                    |   |           |
|--------------------|---|-----------|
| ▪ Wasser, pauschal | + | 1.000 EUR |
|--------------------|---|-----------|

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| ▪ Abwasser, pauschal | + | 1.000 EUR |
|----------------------|---|-----------|

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| ▪ Strom, pauschal | + | 1.000 EUR |
|-------------------|---|-----------|

besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden:

|         |   |       |
|---------|---|-------|
| ▪ keine | + | 0 EUR |
|---------|---|-------|

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlage<br>Einfamilienreihenmittelhaus, einschließlich<br>der Baunebenkosten i. H. v. 17 % | = | 143.910 EUR |
|--|---|-------------|

**10.1.9 Indizierung der Herstellungskosten**

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das dritte Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 188,6 für Wohngebäude festgestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage  
Einfamilienreihenmittelhaus am Werter-  
mittlungsstichtag (indizierte Herstellungs-  
kosten):  
143.910 EUR x 188,6 % = 271.414 EUR

## 10.1.10 Gebäudezeitwert

### 10.1.10.1 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 38 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 52,5 \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus zum Wertermittlungsstichtag = 271.414 EUR

lineare Alterswertminderung  
271.414 EUR x 52,5 % = 142.492 EUR

Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus zum Wertermittlungsstichtag = 128.922 EUR

## 10.2 Gebäudezeitwert Garage

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

### 10.2.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner ordnet die bauliche Anlage Garage mit einer BGF von ca. 18 m<sup>2</sup> dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

### 10.2.2 Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung

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

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

#### 10.2.2.1 Garage, 18 m<sup>2</sup> BGF, 100 %

Kostenkennwerte, Gebäudetyp 14.1 gemäß NHK 2010:

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Standardstufe 3: | 245 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 4: | 485 EUR/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe 5: | 780 EUR/m <sup>2</sup> |

Der Unterzeichner stuft die bauliche Anlage Garage wie folgt ein:

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

Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 245 EUR/m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

### 10.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 245 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 10.2.2.1 auf Seite 100) zu 3,00 ermittelt.

**10.2.4 Herstellungskosten auf Basis 2010**

(§ 36 ImmoWertV)

Garage  
 18 m<sup>2</sup> BGF x 245 EUR/m<sup>2</sup> = 4.410 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage  
 Garage, einschließlich der Baunebenkosten  
 i. H. v. 12 % = 4.410 EUR

**10.2.5 Indizierung der Herstellungskosten**

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Das statistische Bundesamt hat für das dritte Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 188,6 für Wohngebäude festgestellt. Diesen setzt der Unterzeichner adäquat zum Einfamilienhaus an.

Herstellungskosten der baulichen Anlage  
 Garage am Wertermittlungsstichtag (indizierte Herstellungskosten):  
 4.410 EUR x 188,6 % = 8.317 EUR

**10.2.6 Gebäudezeitwert****10.2.6.1 Alterswertminderung**

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 18 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 70 \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage betragen wie folgt:

|   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag | = | 8.317 EUR               |
| lineare Alterswertminderung<br>8.317 EUR x 70 %                               | – | <u>5.822 EUR</u>        |
| Gebäudezeitwert für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag    | = | <u><u>2.495 EUR</u></u> |

### 10.3 vorläufiger Sachwert

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

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Einfamilienreihenmittelhaus                      |   | 128.922 EUR               |
| Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage   | + | 2.495 EUR                 |
| pauschaler Zuschlag für Außenanlagen<br>5 % der Gebäudezeitwerte<br>131.417 EUR x 5 % | + | 6.571 EUR                 |
| Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks   | + | <u>57.144 EUR</u>         |
| vorläufiger Sachwert  | = | <u><u>195.132 EUR</u></u> |

### 10.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

#### 10.4.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat für Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 195.132 EUR einen sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von 27 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 1,270.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,27 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

|                    |   |                           |
|--------------------|---|---------------------------|
| 195.132 EUR x 1,27 | = | <u><u>247.818 EUR</u></u> |
|--------------------|---|---------------------------|

#### 10.4.2 **Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung**

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

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

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 5 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

247.818 EUR x 1,05 = 260.209 EUR

## **11 Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen**

### **11.1 Allgemeines**

Zur Ermittlung des nach § 50 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Differenz aus den Verkehrswerten des bebauten und des fiktiv unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist die verbleibende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf sowie bei der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen.

### **11.2 Ermittlung**

Bei einer vom Unterzeichner ermittelten Restnutzungsdauer für das Einfamilienreihenmittelhaus von 38 Jahren und einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 57 Jahren tritt der Fall ein, dass die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt. Für diesen Fall findet keine Ermittlung eines nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen statt, da sie in der Theorie des Modells bei Zeitablauf des Erbbaurechts nicht mehr bestehen.

Der nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen beträgt somit 0 EUR.

## 12 Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts

(§ 50 ImmoWertV)

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks, zuzüglich der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins sowie des abzuziehenden etwaig anfallenden nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen.

|  |               |
|--|---------------|
| ▪ Wert des fiktiven Volleigentums                                      | 260.209 EUR   |
| ▪ Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks                        | – 57.144 EUR  |
| ▪ kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins | – 12.799 EUR  |
| ▪ nicht zu entschädigendem Wertanteil der baulichen Anlagen            | – 0 EUR       |
|  | <hr/>         |
| finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts                             | = 190.266 EUR |

### 12.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts für das Erbbaurecht

12.1.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat keine Erbbaurechtsfaktoren ausgegeben. Orientiert an den Grundstücksmarktberichten der umliegenden Gutachterausschüsse sieht der Unterzeichner einen Erbbaurechtsfaktor in Höhe von 1,05 für angemessen an. Ein Erbbaurechtsfaktor von 1,05 entspricht einer Anpassung in Höhe von + 5,0 %.

12.1.2 Der Unterzeichner setzt einen Erbbaurechtsfaktor von 1,05 an.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird mit diesem Erbbaurechtsfaktor multipliziert.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert für das Erbbaurecht dar.

$$190.266 \text{ EUR} \times 1,05 = \underline{\underline{199.779 \text{ EUR}}}$$

## 13 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

### 13.1 **Werterhöhungen**

Werterhöhungen, beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand oder außergewöhnliche Architektur:

- Gartenhaus, pauschal 3.000 EUR

Werterhöhung aufgrund des Bauzustands, gesamt = 3.000 EUR

### 13.2 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen Mängeln und Schäden sowie unterlassener Instandhaltung

- Einfamilienreihenmittelhaus  
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 60 dieses Gutachtens) 0 EUR
- Garage  
(siehe auch Nr. 5.2.7 ab Seite 65 dieses Gutachtens) + 500 EUR

Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur oder Gestaltung u. a.

- Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Besichtigung der baulichen Anlagen von innen mit einem vom Unterzeichner gewählten Abschlag in Höhe von 10 % des Gebäudezeitwertes für das Wohnhaus + 12.892 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 13.392 EUR

**13.3 Werteinfluss**

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen         |   | 3.000 EUR                  |
| Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen        | – | <u>13.392 EUR</u>          |
| Werteinfluss aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt | = | <u><u>– 10.392 EUR</u></u> |

## 14 Ermittlung des Vergleichswertes für das Erbbaurecht

### 14.1 Vergleichswert

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert  |   | 199.779 EUR               |
| Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Berücksichtigung von Rechten und Belastungen | – | <u>10.392 EUR</u>         |
| Vergleichswert der zu bewertenden Erbbaurechte  | = | <u><u>189.387 EUR</u></u> |

**15 Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen (dienende Rechte)**

**15.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)**

**15.1.1 Abt. II, Ifd. Nr. 3 – Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer**

15.1.1.1 Der Unterzeichner sieht keinen relevanten Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert, 0 EUR.

**15.2 Baulasten**

**15.2.1 Baulastenblätter Nr. 1906 und 2563**

15.2.1.1 Die Baulasten in den Baulastblättern 1906 und 2563 betreffen überwiegend nur einen Bereich, an dem ein Miteigentumsanteil am Erbbaurecht zu bewerten ist. Der Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils am Erbbaurecht sieht der Unterzeichner als marginal an. Daher ermittelt der Unterzeichner hier keinen weiteren für den Verkehrswert zu berücksichtigenden Werteinfluss.

## 16 Ermittlung des Verkehrswertes

### 16.1 Verkehrswert

(§ 8 ImmoWertV)

- 16.1.1 Es wurden ermittelt der
- |  |             |
|--|-------------|
| Bodenwert in bebautem Zustand:   | 57.144 EUR  |
| vorläufige Vergleichswert:   | 199.779 EUR |
| Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale        | 10.392 EUR  |
| Werteinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs:                                    |             |
| – lfd. Nr. 1 Erbbauzins (bereits berücksichtigt)                             | 0 EUR       |
| – lfd. Nr. 2 Vormerkung (bereits berücksichtigt)                             | 0 EUR       |
| – lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht Erbbaurecht lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses | 0 EUR       |
| – lfd. Nr. 4 Vorkaufsrecht Erbbaurecht lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses | 0 EUR       |
| Werteinflüsse aus Baulasten:   | 0 EUR       |
- 16.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt am Vergleichswert bzw. am Sachwert.
- 16.1.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat ergeben (siehe Nr. 7.1. auf Seite 80 dieses Gutachtens), dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das Wertermittlungsobjekt für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.
- 16.1.4 Der in der Abteilung II des Grundbuches eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist im Gutachten gewürdigt worden. Er hat jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.
- 16.1.5 Der ermittelte Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt unter der Anschrift Perlefeld 10 in 59063 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 festgestellt zu

**190.000 EUR**

in Worten: hundertneunzigtausend EURO

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

Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

16.1.7 Der unter Nr. 16.1.5 ermittelte Verkehrswert dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

16.1.8 Nachfolgend werden zunächst der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB abzüglich der Belastungen (Baulasten und Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) und im Weiteren der Wert gemäß § 74 a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) ermittelt.

16.1.9 Zusammenstellung der Rechte und Belastungen

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Verkehrswert gem. § 194 BauGB</b>   | <b>190.000 EUR</b> |
| Werteinflüsse aus Abt. II des Grundbuchs:                                    |                    |
| – lfd. Nr. 1 Erbbauzins (bereits berücksichtigt)                             | 0 EUR              |
| – lfd. Nr. 2 Vormerkung (bereits berücksichtigt)                             | 0 EUR              |
| – lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht Erbbaurecht lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses | 0 EUR              |
| – lfd. Nr. 4 Vorkaufsrecht Erbbaurecht lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses | 0 EUR              |
| Werteinflüsse aus Baulasten:   | 0 EUR              |
| Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen, insgesamt:                       | 0 EUR              |
| <b>Verkehrswert gem. § 194 BauGB, abzüglich der Belastungen</b>              | <b>190.000 EUR</b> |

## **17 Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren**

### **17.1 Erläuterungen zur Wertermittlung gemäß ZVG**

Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und der zu ermittelnde Wert gemäß § 74a Absatz 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) weichen definitionsgemäß in der Bedeutung voneinander ab.

Sie finden einerseits in unterschiedlichem Zusammenhang Verwendung und umfassen andererseits unterschiedliche Inhalte.

#### **17.1.1 Verkehrswert gemäß BauGB (Baugesetzbuch)**

Gemäß der Definition des Verkehrswertes nach BauGB bezeichnet der stichtagsbezogene Wert des Erbbaurechts einen Betrag, der auf dem freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre.

##### **17.1.1.1 Erbbauzins**

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr geht davon aus, dass der Erwerber die zukünftig weiterhin bestehende (dinglich und schuldrechtlich vereinbarte) Erbbauzinszahlung übernimmt, also bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages den vereinbarten Erbbauzins zahlen wird.

Folglich ist der Barwert der zukünftigen Erbbauzinszahlungen nicht in dem Verkehrswert nach § 194 BauGB enthalten, sondern der Erbbauzins ist von einem Käufer zukünftig gesondert weiterhin gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu zahlen.

##### **17.1.1.2 Vertragsinhalt**

Für die Wertermittlung sind zudem die gesamten Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages dahin gehend auszulegen, ob und gegebenenfalls inwieweit sich für den Erbbauberechtigten bzw. den Erbbauverpflichteten aus den Bestimmungen der einzelnen Vertragsklauseln ein Vor- oder Nachteil ergibt.

Rechnerisch fließt gemäß WertR 06 dieser Anteil zusätzlich zur „Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen“ (Marktanpassungsfaktor) in den zunächst finanzmathematisch ermittelten Wert des Erbbaurechts als „Anpassung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen“ ein.

## 17.1.2 Bewertung gemäß § 74 a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist, abweichend von denen des BauGB.

### 17.1.2.1 Erbbauzins

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d.h., es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht. Das bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde („erbbauzinsfreies Erbbaurecht“).

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Wert des Erbbaurechts enthalten sind, sodass der ermittelte Wert nach § 74 a ZVG folglich höher sein muss als der Verkehrswert nach §194 BauGB, sofern ein Erbbauzins vereinbart ist.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Wert (u. a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

### 17.1.2.2 Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

### 17.1.2.3 Zuzahlungsbetrag/Barpreis

Für den (aus der Sicht des Zwangsversteigerungsverfahrens) besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Wert nach § 74 a ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG) zu mindern, sodass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt.

Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

## 17.2 Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

Tabelle 4: Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

|   |           |
|---|-----------|
| Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks<br>(voller Bodenwert, unbelastet, erschließungsbeitragsfrei)              | 57.144 €  |
| finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts  | 190.266 € |
| übliche Bodenverzinsung 2,60 % von 57.144 EUR, ca.  | 1.486 €   |
| dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich, ca.   | 865 €     |
| zusätzlich schuldrechtlicher Erbbauzins (als Differenzbetrag zum erzielbaren Erbbauzins) jährlich, ca.                  | 1.055 €   |
| erzielbarer Erbbauzins jährlich, ca.  | 1.919 €   |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts   | 57 Jahre  |
| kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins als Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils | 12.799 €  |
| konjunkturelle Einflüsse (Marktanpassung)   | 9.513 €   |
| vertragliche Einflüsse (Erbbaurechtsvertrag)  | 0 €       |
| Werteinfluss aus  |           |
| – Baulasten   | 0 €       |
| – Lasten und Beschränkungen<br>(gem. Abt. II des Grundbuchs, außer Erbbauzinsreallast):                                 | 0 €       |

## 18 Barwerte zum Erbbauzins

### 18.1.1 Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses gesondert berechnet.

|   |            |
|---|------------|
| dinglich gesicherter Erbbauzins, jährlich ca. | 865 EUR    |
| Restlaufzeit                                  | 57 Jahre   |
| Zinssatz                                      | 2,60 %     |
| Barwertfaktor                                 | 29,56      |
| Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses |            |
| 865 EUR/Jahr x 29,56 ≈                        | 25.555 EUR |

### 18.1.2 Barwert der „Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung“

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung (-anpassung) ist im Ansatz des Verkehrswertes gemäß BauGB unabhängig von ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren (Wert nach § 74 a ZVG) ist die schuldrechtliche Erhöhung des Erbbauzinses hinsichtlich ihrer möglichen dinglichen Sicherung zu untersuchen.

Es sind im Grundsatz zwei Fälle möglich:

- Fall 1:  
schuldrechtliche Erhöhung  
**mit Sicherung durch Vormerkung**

Der durch die Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzins, der bis zum Wertermittlungstichtag bereits vertraglich angefallen ist, steht einer dinglichen Eintragung gleich und ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderter Wert auszuweisen.

- Fall 2:  
schuldrechtliche Erhöhung  
**ohne Sicherung durch Vormerkung**

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag nicht durch eine Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs gesichert wäre und somit ausschließlich rein schuldrechtlich bestünde, bliebe er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses im

Berechnungsgang des Wertes nach § 74 a ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

#### 18.1.2.1 Beurteilung des vorliegenden Erbbaurechts

Der schuldrechtliche Teil der Erbbauzinserhöhung ist im vorliegenden Fall durch eine Vormerkung „verdinglicht“.

Es liegt also der Fall 1 vor.

#### 18.1.2.2 Berechnung zum Barwert der „Vormerkung“

Zunächst wird der Wert der schuldrechtlichen Erhöhung berechnet, dann wird die Entscheidung der Art der Einbeziehung für die Zwangsversteigerung betrachtet.

|   |            |
|---|------------|
| Schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag<br>(bis zum Wertermittlungsstichtag), jährlich ca.                          | 1.055 EUR  |
| Restlaufzeit  | 57 Jahre   |
| Zinssatz  | 2,60 %     |
| Barwertfaktor (Vervielfältiger)   | 29,56      |
| Barwert des schuldrechtlichen<br>Erbbauzins-Erhöhungsbetrags<br>$1.055 \text{ EUR/Jahr} \times 29,56 \approx$ | 31.186 EUR |

Es besteht eine Erhöhungsvormerkung für weitere Erbbauzinsen. Demzufolge beträgt gemäß Fall 1 der Barwert der Vormerkung (zu berücksichtigen im Zahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG)

31.186 EUR

#### 18.1.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins „Fall 1“

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Barwert der                       |            |
| Erbbauzinsreallast                | 25.555 EUR |
| Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung | 31.186 EUR |

**Barwert des erzielbaren Erbbauzinses**  
(soweit durch Reallast/Vormerkung dinglich gesichert) 56.741 EUR

#### 18.1.4 **Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung für das Erbbaurecht lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Hamm Blatt 11081 aus**

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der erzielbare Erbbauzins ausfällt.

Es wird ein Vorteil in Höhe des erzielbaren Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt 1.919,40 EUR/Jahr ermittelt.

|   |          |                    |
|---|----------|--------------------|
| Barwert des ausfallenden Erbbauzinses<br>1.919,40 EUR/Jahr x 29,56, ca.   | =        | 56.737 EUR         |
| finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts  | +        | 190.266 EUR        |
| abzüglich erhöhter Erbbauzinsnachteil, da der Erbbauzins nur für das Erbbaurecht unter der lfd. Nr. 1 gezahlt wird<br>22.229 EUR – 12.799 EUR | –        | <b>9.430 EUR</b>   |
| <b>Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>   | <b>=</b> | <b>237.573 EUR</b> |
| Abschlag wegen rein schuldrechtlicher Erbbauzinserhöhung  | –        | 0 EUR              |
| konjunkturelle Einflüsse<br>(Marktanpassung, Erbbaurecht)   | +        | 9.513 EUR          |
| vertragliche Einflüsse<br>(aus Erbbaurechtsvertrag)   |          | 0 EUR              |
| Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)   | –        | 10.392 EUR         |
| Einfluss aus Baulasten  |          | 0 EUR              |
| <b>Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts gemäß ZVG</b>   | <b>=</b> | <b>236.694 EUR</b> |
| Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG, Barwert der Erbbauzinsrealast:   | –        | 25.555 EUR         |
| Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG, Barwert der Vormerkung   | –        | 31.186 EUR         |
| Zuzahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG, Barwert der weiteren Lasten aus Abt. II des Grundbuchs:  |          | 0 EUR              |
| <b>„Barpreis“</b>   | <b>=</b> | <b>179.953 EUR</b> |
| „Barpreis“ gerundet   | =        | 180.000 EUR        |
| Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß BauGB   | =        | <b>190.000 EUR</b> |
| Differenz   | =        | -10.000 EUR        |

### 18.1.5 Wertermittlung für den Miteigentumsanteil am Erbbaurecht lfd. Nr. 2 im Grundbuch von Hamm Blatt 11081

|  |          |                  |
|--|----------|------------------|
| Kapitalisierung des Erbbauzinsvorteils<br>319 EUR x 29,56                    | =        | 9.430 EUR        |
| Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen<br>Grundstücksmerkmalen (boG) | –        | 0 EUR            |
| Einfluss aus Baulasten   |          | 0 EUR            |
| <b>Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbau-<br/>rechts nach ZVG</b>         | <b>=</b> | <b>9.430 EUR</b> |

### 18.2 Gegenüberstellung der Werte gem. ZVG und BauGB

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Werte gem. ZVG und BauGB

| Wert gemäß § 74a ZVG<br>im Zwangsversteigerungsverfahren                     |                   | Verkehrswert gemäß § 194 BauGB                                       |                  |
|--|-------------------|--|------------------|
| <b>Ausgangswert zum<br/>erbbauzinsfreien Erbbaurecht</b>                     | <b>237.573 €</b>  | <b>Verkehrswert<br/>gem. § 194 BauGB<br/>(abzüglich Belastungen)</b> | <b>190.000 €</b> |
| rein schuldrechtliche<br>Erbbauzinserhöhung                                  | 0 €               |  |                  |
| konjunkturelle Einflüsse („Markt“)   | 9.513 €           |  |                  |
| vertragliche Einflüsse   | 0 €               |  |                  |
| <b>Zwischenwert</b>  | <b>247.086 €</b>  |  |                  |
| Einfluss aus Baulasten   | 0 €               |  | 0 €              |
| Wertminderung durch besondere<br>objektspezifische Grundstücks-<br>merkmalen | <b>10.392 €</b>   |  |                  |
| <b>Wert gem. § 74a ZVG</b>   | <b>236.694 €</b>  | <b>Zwischensumme</b>   | <b>190.000 €</b> |
| Zuzahlungsbetrag (Ersatzwert)<br>gem. §§ 50 und 51 ZVG Barwert<br>aus        |                   |  |                  |
| ▪ <b>Erbbauzins-Reallast</b>   | <b>– 25.555 €</b> |  |                  |
| ▪ <b>Erhöhungsvormerkung</b>   | <b>– 31.186 €</b> |  |                  |
| ▪ <b>Sonstige Lasten gemäß<br/>Abt. II des Grundbuches</b>                   | <b>0 €</b>        |  | <b>0 €</b>       |
| Barpreis   | 179.953 €         |  |                  |
| <b>„Barpreis“ gerundet</b>   | <b>180.000 €</b>  | <b>Verkehrswert<br/>gem. § 194 BauGB</b>                             | <b>190.000 €</b> |

Aus Tabelle 5 sind aus Sicht des Unterzeichners die wichtigsten Daten für das Zwangsversteigerungsverfahren zu entnehmen.

Die wesentlichen Daten für den Rechtspfleger sind der linken Spalte zu entnehmen. Hier sind die folgenden Aspekte aufgeführt:

- die Werteinflüsse aus Gesetz und Vertrag,
- die Werteinflüsse aus Baulasten,

- der Wert gemäß § 74 a ZVG,
- die Zuzahlungsbeträge (Ersatzwerte) gemäß §§ 50 und 51 ZVG,
- der Barpreis.

Die Zusammenstellung der Ergebnis-Daten der Wertableitung des Erbbaurechts gemäß ZVG und BauGB kann stets in gleicher Weise (siehe obige Tabelle) erfolgen und muss bei korrekter Anwendung der Wertableitung auch bei allen Sonderfällen immer zu einer im o.g. Sinn plausiblen und kalkulatorisch zutreffenden Gegenüberstellung der Einzelwerte führen.

## 19 Bewertung gemäß Zwangsversteigerungsgesetz

### 19.1 Zusammenfassung der ermittelten Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren

- 19.1.1 Es wurden ermittelt der
- Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach §74 a ZVG lfd. Nr. 1 des Grundbuches (Fall: Erbbauzinsreallast und Erhöhungsvormerkung gehen unter) 236.694 EUR
  - Barwert der Erbbauzinsreallast (Zahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG) 25.555 EUR
  - Barwert der Erhöhungsvormerkung (Zahlungsbetrag gemäß §§ 50 und 51 ZVG) 31.186 EUR
  - Barpreis des Erbbaurechts lfd. Nr. 1 des Grundbuches (Fall: Erbbauzinsreallast und Erhöhungsvormerkung bleiben bestehen) 179.953 EUR
  - Wert des Erbbauzinsfreien Erbbaurechts lfd. Nr. 2 des Grundbuches 9.430 EUR
- 19.1.2 Der ermittelte Wert nach § 74 a ZVG für das zu bewertende bebaute Erbbaurecht an dem Grundstücke (Flurstücke Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstücke 1063, 1092 und 1057) unter der Anschrift Perlefeld 10 in 59063 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 unter der Voraussetzung, dass weder die Erbbauzinsreallast noch die Erhöhungsvormerkung in der Zwangsversteigerung untergehen, festgestellt zu

**180.000 EUR**

in Worten: **einhundertachtzigtausend EURO.**

In diesem Wert ist ein 10-prozentiger Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung berücksichtigt.

- 19.1.3 Der ermittelte Wert nach § 74 a ZVG für den zu bewertenden Miteigentumsanteil am unbebauten erbbauzinsfreien Erbbaurecht an dem Grundstück (Flurstücke Gemarkung Hamm, Flur 26, Flurstücke 1101 und 1102) unter der Anschrift Perlefeld NN in 59063 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 festgestellt zu

**9.500 EUR**

in Worten: **neuntausendfünfhundert EURO.**

**Hinweis: Es handelt sich hier um ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht, da vertraglich die Erbbauzinsreallast bereits in der Erbbauzinsreallast für das bebaute Erbbaurecht inkludiert ist.**

- 19.1.4 Auf vorstehend Nr. 1.1. auf Seite 13 und Nr. 1.2. auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

## **20 Schlussbemerkungen**

### **20.1 Gutachtenumfang**

20.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.111-ZV umfasst 122 Seiten.

### **20.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte**

20.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.4 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Auf Nr. 1.1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

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

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

### **20.3 Datenschutz**

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

### **20.4 Fertigstellung**

Ende der Recherchen: 11.10.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 11.10.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH