



**ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
Dipl.-Ing. Dietmar Krawinkel**

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

Amtsgericht Hamm  
Zwangsversteigerungen  
Borbergstr. 1  
**59065 Hamm**

Datum: 03.07.2025  
Az.: 22 K 012/25

## **G U T A C H T E N**

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

**Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaute  
Grundstück in 59063 Hamm, Lindenfelder Weg 55**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
26.06.2025 ermittelt mit rd.

**222.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_\_**

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 32 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Sonstige Verfahrensbeteiligte .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.5	Unterlagen und Erkundigungen .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen) .....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.4.2.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	9
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.4.2.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.5	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	10
2.6	Derzeitige Nutzung .....	10
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en) .....	11
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	13
3.2.2.3	Haustechnik .....	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach .....	14
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung .....	15
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	15
3.2.2.8	Ladenlokal .....	16
3.2.2.9	Wohnung 1 .....	18
3.2.2.10	Wohnung 2 .....	20
3.2.2.11	Wohnung 3 .....	22
3.3	Nebengebäude .....	24
3.3.1	Schuppen .....	24
3.4	Außenanlagen .....	24
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>25</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren .....	25
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	25
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	26
4.2.2	Verkehrswert .....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein unterkellertes, beidseitig angebautes Wohn- u. Geschäftshaus (3 ½ -geschossig) mit einem Ladenlokal und 3 Wohnungen (ursprüngl. Baujahr ca. 1913)

Objektadresse: Lindenfelder Weg 55, 59063 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 2016

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 24, Flurst. 341

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm  
Zwangsversteigerungen  
Borbergstr. 1  
59065 Hamm

Auftrag vom 17.04.2025

Eigentümer: -

### 1.3 Sonstige Verfahrensbeteiligte

Zwangsvorwalter: Rechtsanwalt  
Herr Dr. Michael Bien  
Goethestr. 2  
59065 Hamm

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 17.04.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 26.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 26.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 26.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Mitarbeiterin des Zwangsvorwalters und der Sachverständige

## 1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte Stadt Hamm (digitale Auszüge)  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm  
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm  
Erkundigungen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie NRW  
Erkundigungen bei der Berufsfeuerwehr Stadt Hamm  
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Hamm  
Mietspiegel 2025 für Stadt Hamm  
Gewerblicher Mietspiegel der IHK Dortmund 2023

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Bergkamen, ca. 17 km; Unna, ca. 27 km; Dortmund, ca. 41 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 1,5 km; B 54, ca. 17 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 6,5 km; A 1, ca. 11 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 2,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 30 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südöstlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,7 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt; Kindergarten, ca. 160 m entfernt; Grundschule, ca. 700 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 720 m entfernt
Wohnlage:	gute Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis Wohnlage Stadt Hamm)
Geschäftslage:	einfache Geschäftslage
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstücks-lage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. a. Anlage 04

Hamm Blatt 2016, lfd. Nr. 2: Gemarkung Hamm, Flur 24, Flurstück 341;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Mischnutzung;  
Lage: Lindenfelder Weg 55; Größe: 178 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 7,5 x 23,6 m

Ausrichtung des Grundstücks: Ein Garten ist nicht vorhanden.

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform;  
am Ende einer Sackgasse (Wendehammer) gelegen

## 2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten u. Asphalt; Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständiges Nebengebäude; rückseitig eingefriedet

Anmerkung: Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Bergbau: Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau liegt das Grundstück über einem erloschenen Steinkohle-Bergwerksfeld, das bis in die 1970er Jahre betrieben wurde. Jedoch ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche heute nicht mehr zu rechnen. Diesbezügliche Schäden sind nicht bekannt.

Kampfmittel: Das Grundstück bzw. das Gebäude wurde 1944 während des 2. Weltkriegs bombardiert. Der Wiederaufbau ist in der beigefügten Baubeschreibung (Anlage 09) dokumentiert. Gem. der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vom 30.06.2025 sollte bei Baumaßnahmen eine Bauflächen-, Keller- u. Baugrubendetektion vorgenommen werden.

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

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.04.2025 vor.

Grundstücksbelastungen: In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 2016 liegen folgende Eintragungen vor:

- Nr. 9: Zwangsverwaltungsvermerk
- Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.  
Auskunft eingeholt am 20.06.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab.  
Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht.  
Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 01.07.2025.  
Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

## 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.2.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:  
Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde tel. erfragt.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.  
Auskunft eingeholt am 23.06.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.

Denkmalschutz:  
Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein Baugebietsplan (einfacher Bebauungsplan) mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
III = 3 Vollgeschosse (max.)  
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4  
GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,0  
geschlossene Bauweise

Auskunft eingeholt am 20.06.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

### 2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:  
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

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

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Im Ladenlokal ist ein weiterer Behandlungsraum entstanden, der jedoch fensterlos ist. Der hintere Anbau wird nun komplett gewerblich genutzt. Hier wurden zwei Behandlungsräume und ein Du/WC eingerichtet. Diese Nutzungsänderung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigungsakte.

Wohnungen 1. + 2. OG: Die Balkone (Nordosten) wurden mit Fenstern verschlossen und bilden so jeweils einen kl. Wintergarten.

Die Bäder aller Wohnungen sind ca. 1,25 m breit. Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

#### **2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 280 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II-III; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Gemischt genutzte Gebäude: 3,6 % (StdAbw: 3,7 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Ein Immobilienrichtwert wurde für diese Objektart nicht veröffentlicht.
Beitragssituation:	nicht erkundet, da hierzu keine Veranlassung bestand.

#### **2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

#### **2.6 Derzeitige Nutzung**

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt ein Ladenlokal im EG (Fußpflege) und 3 Wohnungen. Das Ladenlokal und die Wohnungen im 1. u. 2. OG sind vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

## 2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Ladenlokal:	Nettokalmtmiete: 400,- €/M; NK-Vorauszahl.: 50,- €/M; Pachtvertrag seit 01.05.2020
Wohnung 1:	Nettokalmtmiete: 374,- €/M; inkl. Betriebskosten, exkl. Heizkosten; Beginn des Mietverhältnisses unbekannt.
Wohnung 2:	Nettokalmtmiete: 374,- €/M; inkl. Betriebskosten, exkl. Heizkosten; Mietvertrag seit 01.06.2025
Wohnung 3:	Leerstand
Anmerkung:	Alle Mieter/Pächter rechnen Ihren Gasverbrauch direkt mit dem Versorger ab.
Zwangsverwaltung:	Rechtsanwalt Dr. Michael Bien, Goethestr. 2, 59065 Hamm

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus , 3 ½ -geschossig, zweiseitig angebaut, mit Anbau, Einspanner; überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 33 % (bezogen auf die Fläche); Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoß ist teilausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Anmerkung:	Der Anbau ist im hinteren Bereich 2-geschossig. Das Obergeschoß konnte vom Sachverständigen nicht berücksichtigt werden, da die Zugangstreppe fehlte. vermutlich wurde dieser Raum als Taubenschlag genutzt.
Baujahr:	ursprünglich 1913 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1974
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt (Schätzung): tlw. Fenster, 2 Gasthermen, tlw. Bäder, Innenausbau, Verbesserung der Grundrissgestaltung (Ladenlokal)
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde wie folgt energetisch modernisiert: Isolierglasfenster v. 2003/2008, Wärmedämmung der Dachschrägen, Gas-Thermen (Bj. zw. 1994-2022)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich, EG mit Sockelputz

#### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

##### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton/Estrich; Pflastersteine
Kelleraußenwände:	Ziegelstein
Kellerinnenwände:	Ziegelstein

Außenwände:	Ziegelstein, Außenputz
Innenwände:	Ziegelstein; Leichtwände
Geschoßdecken:	Trägerkappendecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken; Massivdecken unter den Bädern
Eingangsbereich(e):	s. Nutzungseinheiten; Eingänge eingezogen; mit kl. Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppen:	Beton ohne Belag
Kellertreppe:	einfache Holzstiege ohne Belag
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit PVC-Belag; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Holzgeländer
Bodentreppe:	Holzstiege

### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; tlw. Fenster aus Kunststoff mit älteren Beschlägen; Schaufensteranlage aus Stahl u. älteren Alu-Profilen Fensterbänke innen aus Marmor, Holzwerkstoffen Fensterbänke außen überwiegend. aus Spaltplatten, Faserzement
Anmerkung:	Die Balkontüren zwischen Küche u. Wintergarten (Whg. 1+2) sind alte Holztüren mit Einfachverglasung.
Haustür/Außentür(en):	aus Stahl/Aluminium mit Glasfüllungen und Oberlicht

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage mit Türöffner
Heizungsanlage:	dezentrale Beheizung (s. Nutzungseinheiten)
Warmwasserversorgung:	dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	überwiegend PVC-Belag, tlw. Bodenfliesen
Wandbelag:	Putz mit Beschichtung, Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	überwiegend einfachverglaste Holzfenster

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, ohne Belag; Betonpflaster
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Holzbrettertüren; tlw. Füllungstüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Nebendächer:	2 Flachdach-Gauben
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparrenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Das Bewertungsobjekt teilt sich die Fallrohre mit den Nachbargebäuden.
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	ungenutzte Schornsteine, ansonsten Abgasrohre über die Außenwände

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	kl. Balkon, 2 kl. Wintergärten 2 Dachgauben, Keller- außentreppen
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar; die Fassadenbekleidung des Wintergartenvorbaus ist beschädigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Hausanschlussraum, Waschküche, 4 weitere Kellerräume, Verteiler mit Außenzugang (ca. 80 m <sup>2</sup> Nf.)
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Treppenhaus, altes WC (WC, Handwaschbecken)
<u>Ladenlokal:</u>	Verkaufsfläche mit Theke, Behandlung 1, Diele, Behandlung 2 mit Außenzugang, Behandlung 3, Du/WC (ca. 81 m <sup>2</sup> Nf.)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 1:</u>	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche mit Wintergarten, Bad (ca. 58 m <sup>2</sup> Wf.)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 2:</u>	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Wohnküche mit Kochnische u. Wintergarten, Bad (ca. 59 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 3:</u>	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche mit Kochnische, Bad (ca. 48 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 165 m <sup>2</sup> Wf. / 81 m <sup>2</sup> Nf. zuzügl. ca. 80 m <sup>2</sup> Nf. im KG

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Beton/Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
1. Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
2. Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 Ladenlokal

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Verkaufsfläche, Behandlungsraum 1 (EG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Diele, Behandlungsraum 2 u. 3 (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Schaumstoff-Dekorplatten

DU/WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	überwiegend Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

#### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	einfache Stahl/Alu-Tür mit Glasfüllung und Oberlicht, einfaches Schloss und Beschläge, Stahlzarge; Die Tür ist Teil der Schaufensteranlage.
Hintertür:	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt;
Anmerkung:	Technisch wurde die handelsübliche Haustür verkehrt herum eingebaut, um sie als Fluchtwegetür nach außen aufschlagen zu lassen. Türdrücker und Stossgriff sind somit vertauscht. Es sollte sichergestellt werden, dass sowohl die Verleistung der Füllung nicht von außen abgeschraubt werden kann als auch der Zugang zum Profilzylinder verhindert wird.
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen; teilmassive Füllungstür, lackiert

### **3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	wohnungsinterne Gastherme, wandhängend im Bad (Junkers Cerastar, Niedertemp.-Gerät), Baujahr 2002
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage; Spüle mit Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separater Kaltwasserzähler
Du/WC:	geflieste Dusche (bodengleich) mit Thermostatarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; ; durchschnittliche, gepflegte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Glas

### **3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör**

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, Theke, Inventar des Mieters)

### **3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Spüle; Die Ursache ist unbekannt, soll jedoch in der oberen Wohnung entstehen.
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz

### 3.2.2.9 Wohnung 1

#### 3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur (1. OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	einfache Tapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche (1. OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Fliesenpiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (1. OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Wintergarten (1. OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

#### 3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, lackiert), einfache Schlosser und Beschläge, Holzzargen

### **3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	wohnungsinterne Gastherme, wandhängend im Bad (Junkers ZWR 18-3, Niedertemp.-Gerät), Baujahr 1994
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; vernachlässigte Sanitärobjekte; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

### **3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör**

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, Inventar des Mieters)

### **3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Die Gas-Therme ist 31 Jahre alt und hat die durchschnittliche Lebensdauer längst überschritten.

### **3.2.2.10 Wohnung 2**

#### **3.2.2.10.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur (2. OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche (2. OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Fliesenpiegel an Objektwänden, ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (2. OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Wintergarten (2.OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

#### **3.2.2.10.2 Türen**

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, lackiert), einfache Schlosser und Beschläge, Holzzargen

### 3.2.2.10.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	wohnungsinterne Gastherme, wandhängend im Bad (Vaillant Eco Tec Pure, Brennwert-Gerät, 10 kW), Baujahr 2022
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

### 3.2.2.10.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, Inventar des Mieters)

### 3.2.2.10.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

### **3.2.2.11 Wohnung 3**

#### **3.2.2.11.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohnzimmer (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Schlafzimmer, Flur (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche m. Kochnische (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: sand)
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

#### **3.2.2.11.2 Türen**

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, lackiert), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

### **3.2.2.11.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	wohnungsinterne Gastherme, wandhängend im Bad (Junkers ZSN 18-6, Niedertemp.-Gerät), Baujahr 2013
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Badewanne mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit veralteter Armatur; einfache, gepflegte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschabtrennung

### **3.2.2.11.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör**

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, Inventar des Mieters)

### **3.2.2.11.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau; die Gastherme bedarf zwangsläufig einer Wartung (gem. Schornsteinfeger)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Schuppen

Funktion:	Abstellraum mit Überdachung z.B. für Fahrräder
Bauart:	konventionelle Massivbauweise
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Pultdach mit Faserzementeindeckung (Berliner Welle)
Größe:	ca. 1,8 x 2,5 m + 2,0 m Überdachung
Fenster/Türen/Tore:	Außentür, Glasbaustein-Fenster
Ausbau:	Beton/Estrich ohne Belag
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Beton)
Garten:	nicht vorhanden
Einfriedung:	Mauern mit Holztor
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59063 Hamm, Lindenfelder Weg 55 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hamm	2016	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	24	341 Fläche 178 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

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

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

##### Ertragswertverfahren

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

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

##### Sachwertverfahren

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene **Substanzwert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels **Substanzwertvergleich**) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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

#### 4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59063 Hamm, Lindenfelder Weg 55

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Hamm	2016	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	24	341

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

**222.000,- €**

**in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Lippstadt, den 03. Juli 2025

---

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **ImmoWertA**

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

#### **BGB:**

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

#### **EnEV:**

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

#### **WoFlV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebauete Grundstück **Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude in Hamm, Lindenfelder Weg 55**

Flur 24 Flurstücksnummer 341

Wertermittlungsstichtag: **26.06.2025**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lingsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	280,00	178,00	100 %	49.840,00
		Summe:		178,00		49.840,00

<b>Objektdaten</b>							
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus	491,00	246,50	1913	80	24	

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Gesamtfläche	17.592,84	29,29	3,10	0,90

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	202,19 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-70,18 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>900,61 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>12,62</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,85</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	215.000,00 € (89 % vom Sachwert)
Sachwert:	241.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>222.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	26.06.2025

## 7 Verzeichnis der Anlagen

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



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht in Richtung Nordosten



Teilansicht von Norden

...



Ansicht von Nordosten (Nebengebäude)



Ansicht von Osten (Nebengebäude)

...

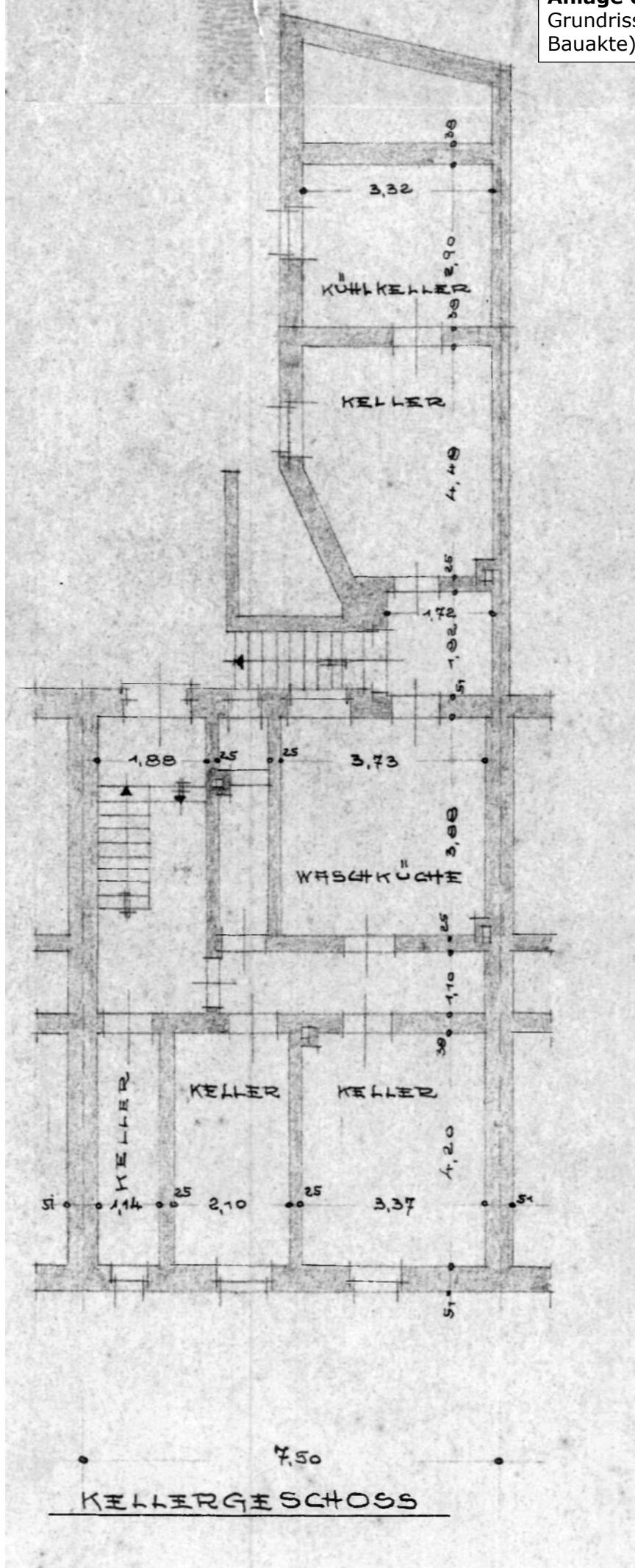


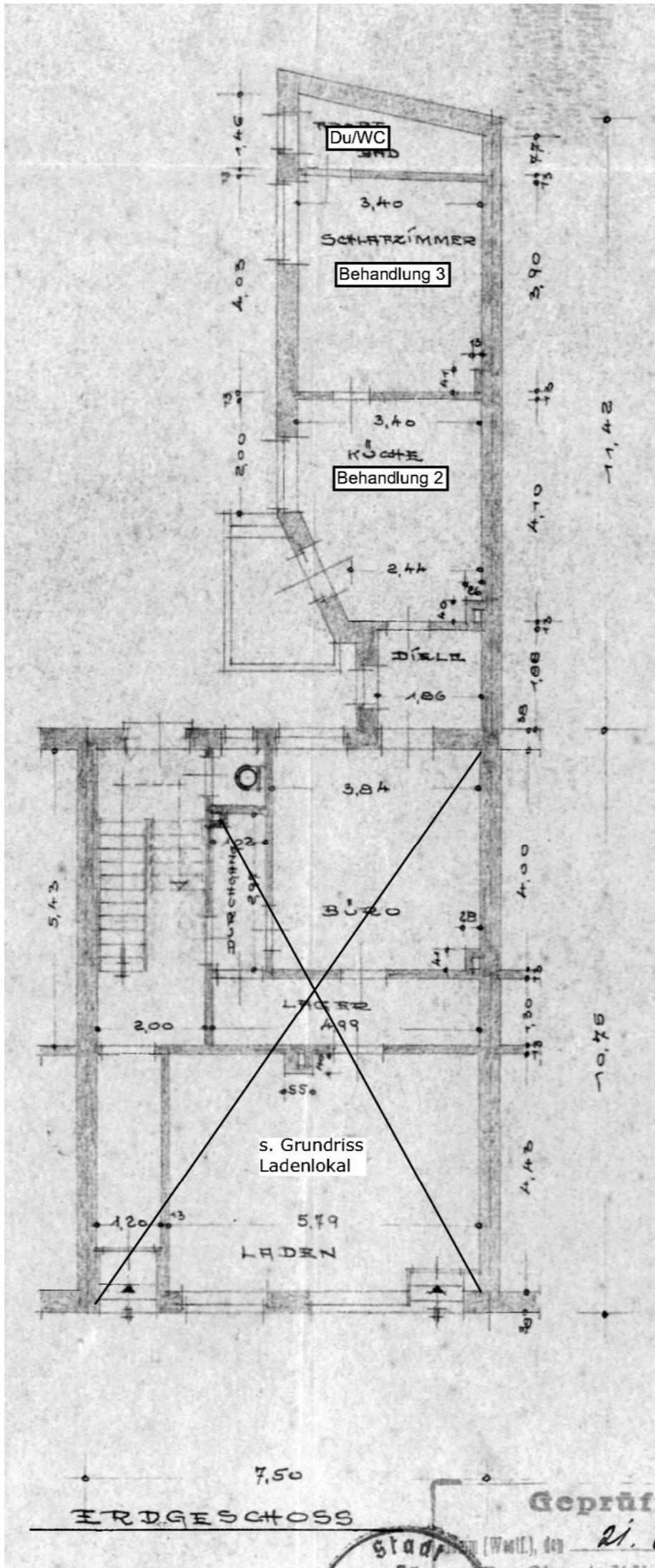
Umgebung in Richtung Süden



Umgebung in Richtung Nordwesten

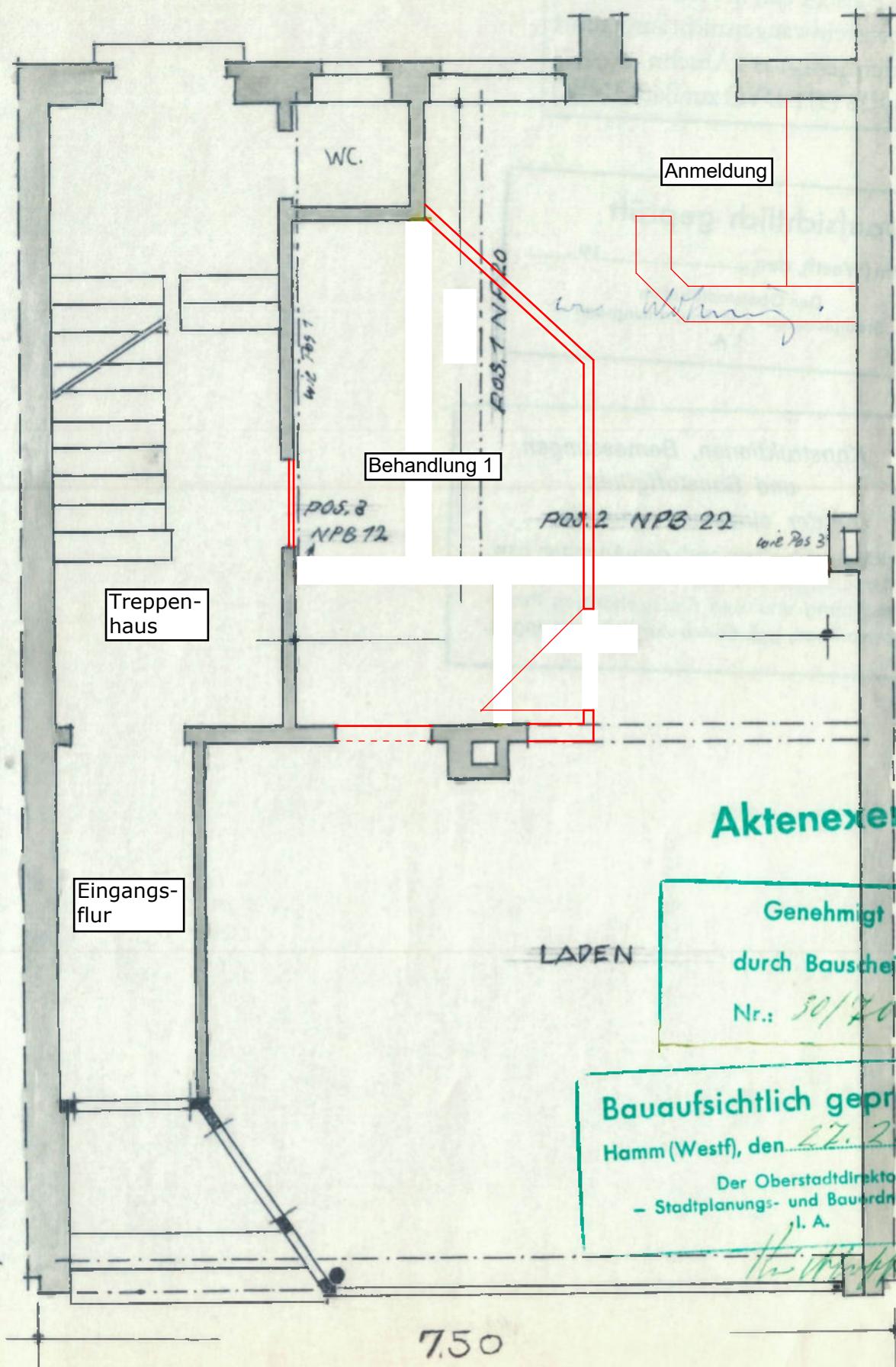
**Anlage 07:**  
Grundrisse und Schnitte (gem.  
Bauakte)





HAUS

HAMM, LINDENFELDER-WEG 55



Aktenexemplar

Genehmigt  
durch Bauschein  
Nr.: 30/20

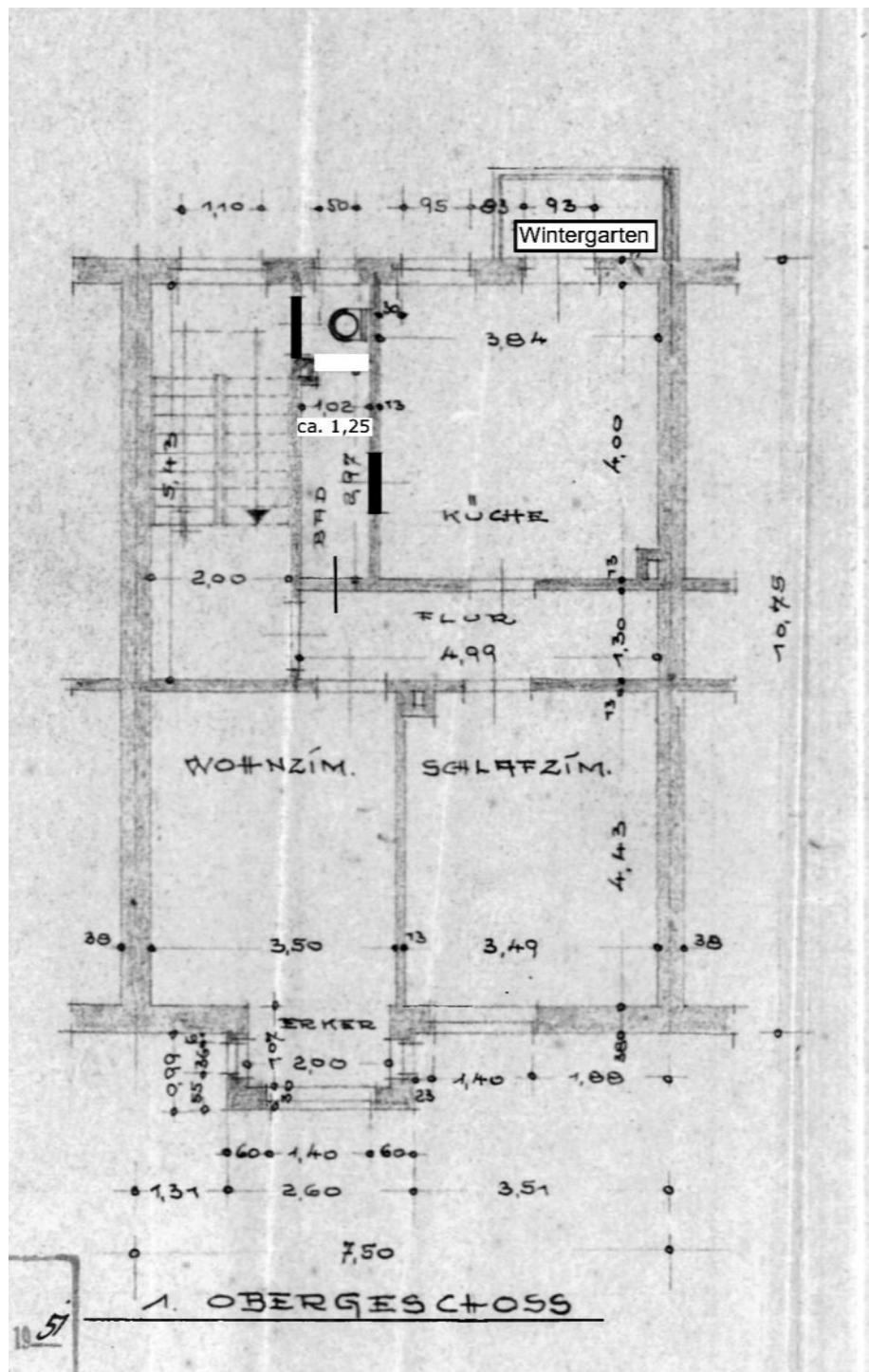
Bauaufsichtlich geprüft  
Hamm (Westf), den 22. 2. 1970  
Der Oberstadtdirektor  
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt -  
I. A.

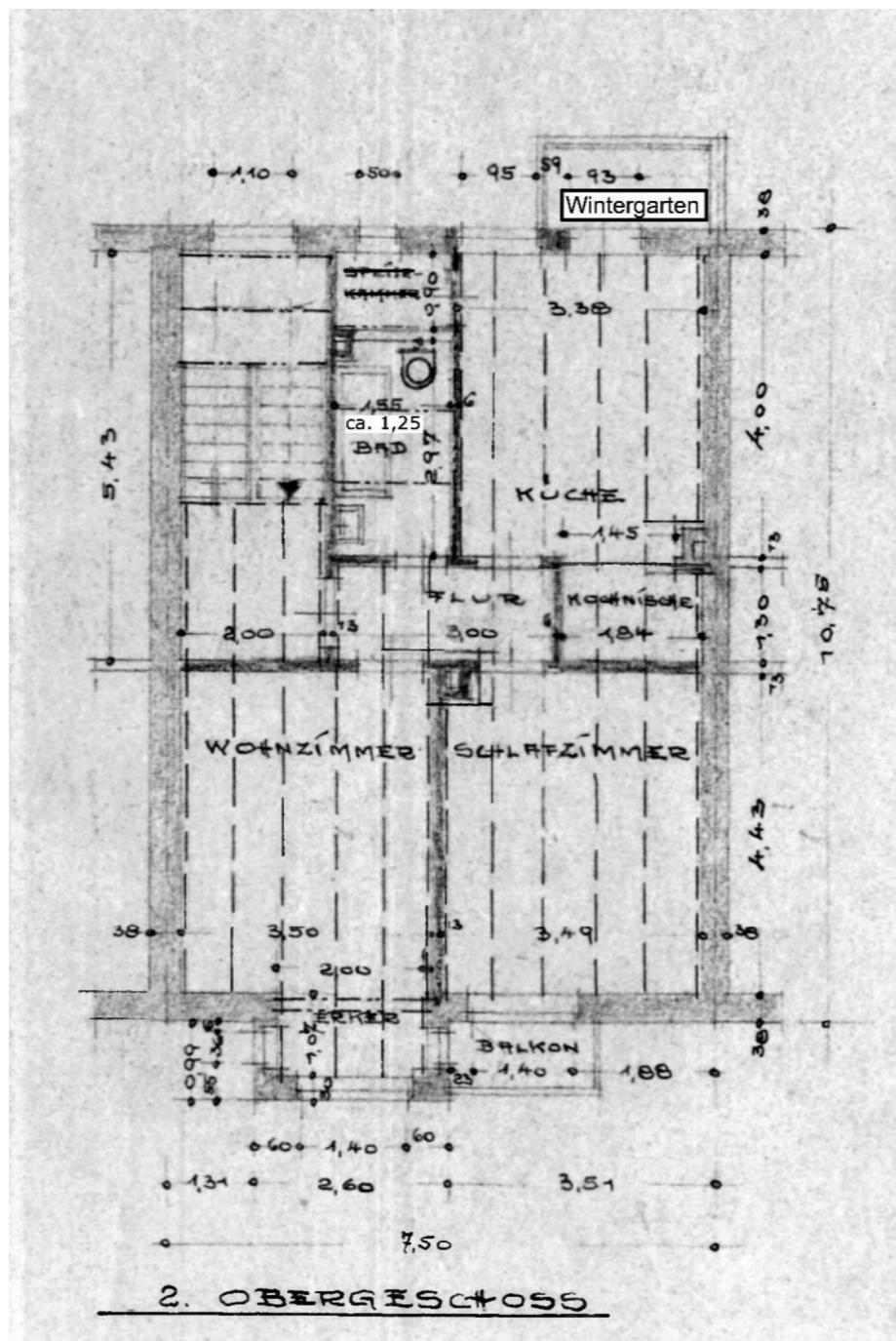
GRUNDRISS

M: 1:50

7.50

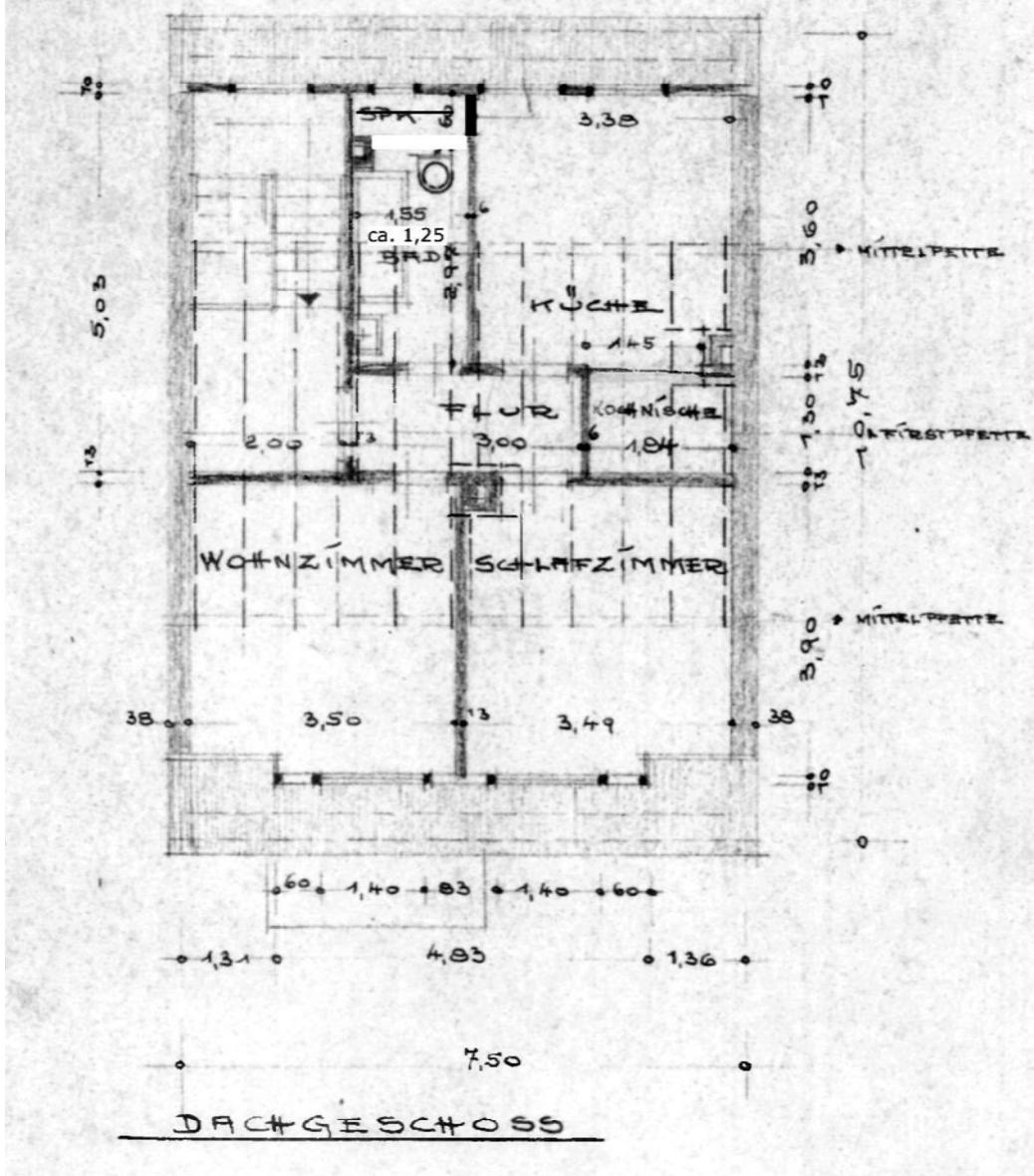
DER BAUHERR

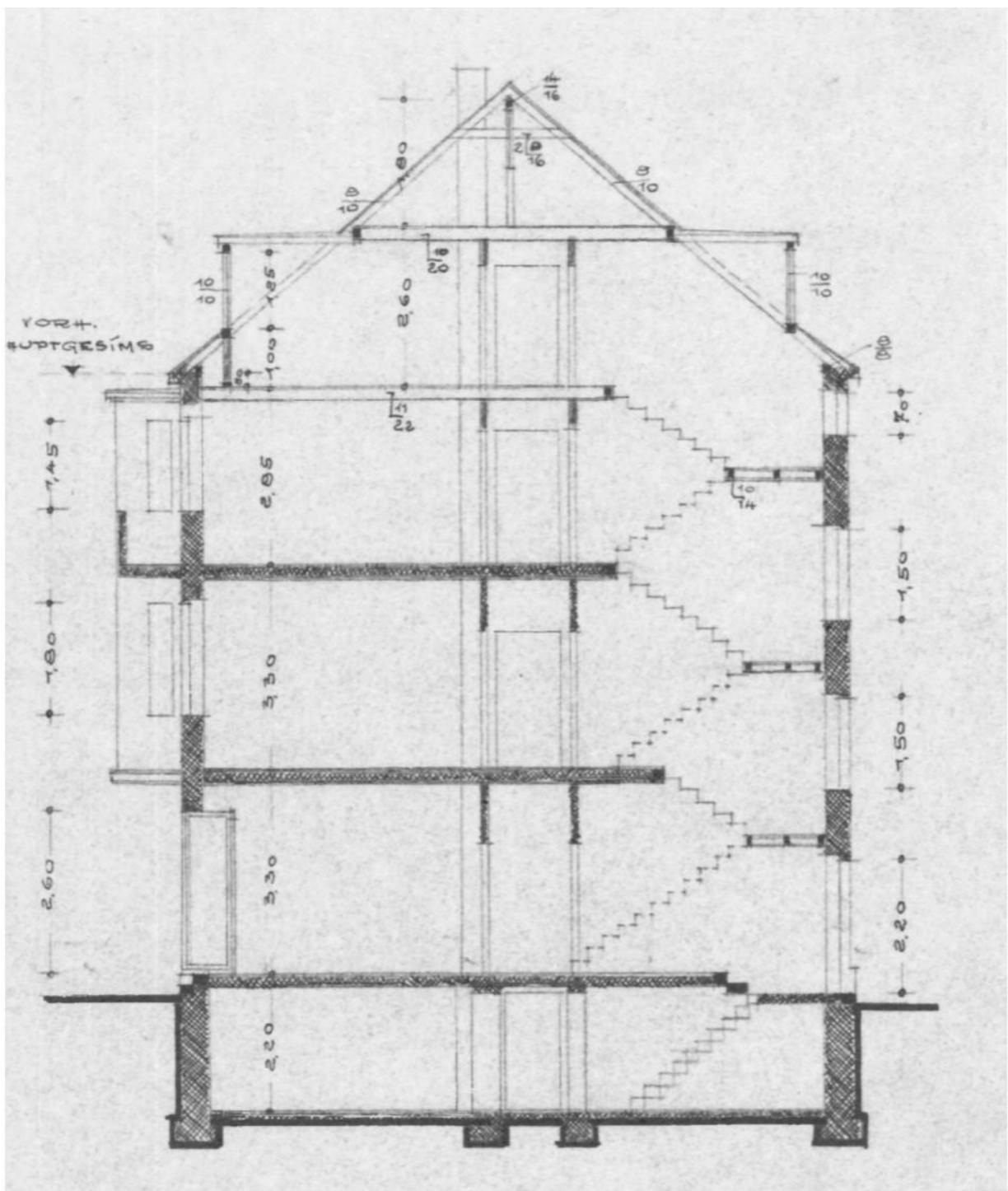




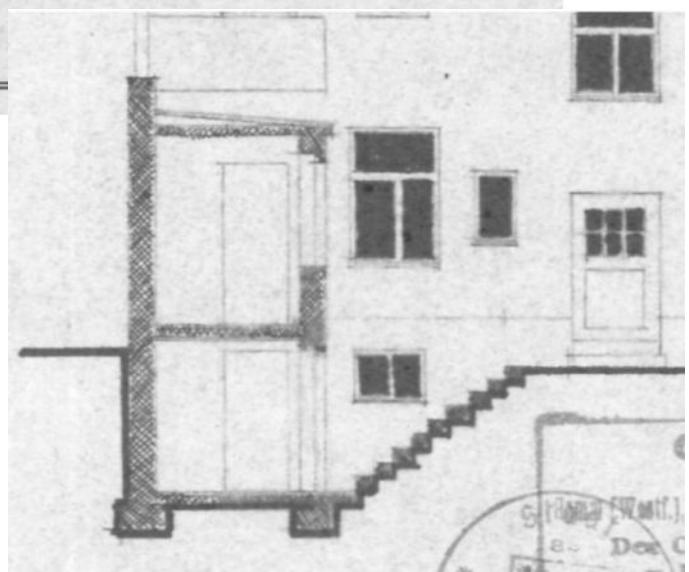
110mm, oben 20, 0.01  
Panoräumsicht, aus  
12

L.A. Deholt





## QUERSCHNITT



## **Wohn- u. Nutzflächenberechnung nach WoFlV bzw. DIN 277**

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung von 12/1950

### **1 Ladenlokal im EG**

1 .01	Laden	5,79*4,43-0,55*0,40	*0,97	24,67 m <sup>2</sup>
1 .02	Büro	3,84*4,0-0,28*0,41	*0,97	14,79 m <sup>2</sup>
1 .03	Durchgang	1,02*2,97-0,25*0,25	*0,97	2,88 m <sup>2</sup>
1 .04	Lager	4,99*1,30	*0,97	6,29 m <sup>2</sup>
1 .05	Diele	1,86*1,88	*0,97	3,39 m <sup>2</sup>
1 .06	Küche	3,40*2,0+(3,4+2,44)/2*2,10-0,26*0,40	*0,97	12,44 m <sup>2</sup>
1 .07	Schlafzimmer	3,40*(3,90+4,03)/2	*0,97	13,08 m <sup>2</sup>
1 .08	Bad	3,40*(1,46+0,77)/2	*0,97	3,68 m <sup>2</sup>

### **1 Nutzfläche Ladenlokal im EG**

**81,21 m<sup>2</sup>**

### **2 Wohnung 1 im 1. OG**

2 .01	Wohnen	3,50*4,43+2,00*1,07	*0,97	17,12 m <sup>2</sup>
2 .02	Schlafzimmer	3,49*4,43-0,42*0,40	*0,97	14,83 m <sup>2</sup>
2 .03	Wohnküche	3,84*4,00-0,28*0,41	*0,97	14,79 m <sup>2</sup>
2 .04	Bad	1,02*4,00-0,25*0,25	*0,97	3,90 m <sup>2</sup>
2 .05	Flur/Diele	4,99*1,30	*0,97	6,29 m <sup>2</sup>
2 .06	Wintergarten	2,30*1,20/2	*0,97	1,34 m <sup>2</sup>

### **2 Wohnfläche Wohnung 1 im 1. OG**

**58,27 m<sup>2</sup>**

### **3 Wohnung 2 im 2. OG**

3 .01	Wohnen	3,50*4,43+2,00*1,07	*0,97	17,12 m <sup>2</sup>
3 .02	Schlafzimmer	3,49*4,43-0,42*0,40	*0,97	14,83 m <sup>2</sup>
3 .03	Wohnküche	3,38*4,00+1,84*1,30+1,45*0,13-0,28*0,41	*0,97	15,51 m <sup>2</sup>
3 .04	Bad	1,55*4,00-0,25*0,25	*0,97	5,95 m <sup>2</sup>
3 .05	Flur/Diele	3,00*1,30	*0,97	3,78 m <sup>2</sup>
3 .06	Wintergarten	2,30*1,20/2	*0,97	1,34 m <sup>2</sup>
3 .07	Balkon	2,0*0,9/4		0,45 m <sup>2</sup>

### **3 Wohnfläche Wohnung 2 im 2. OG**

**58,98 m<sup>2</sup>**

### **4 Wohnung 3 im DG**

4 .01	Wohnen	3,50*3,90-1,12*0,78	*0,97	12,39 m <sup>2</sup>
4 .02	Schlafzimmer	3,49*3,90-1,17*0,78	*0,97	12,32 m <sup>2</sup>
4 .03	Wohnküche	3,38*3,60+1,84*1,30+1,45*0,13-0,28*0,41	*0,97	14,19 m <sup>2</sup>
4 .04	Bad	1,55*3,60-0,25*0,25	*0,97	5,35 m <sup>2</sup>
4 .05	Flur/Diele	3,00*1,30	*0,97	3,78 m <sup>2</sup>

### **4 Wohnfläche Wohnung 3 im DG**

**48,04 m<sup>2</sup>**

## **Zusammenfassung**

---

1	Nutzfläche Ladenlokal im EG	81,21 m <sup>2</sup>
2	Wohnfläche Wohnung 1 im 1. OG	58,27 m <sup>2</sup>
3	Wohnfläche Wohnung 2 im 2. OG	58,98 m <sup>2</sup>
4	Wohnfläche Wohnung 3 im DG	48,04 m <sup>2</sup>

**Wohn- u. Nutzflächen, gesamt**

**246,50 m<sup>2</sup>**

- |   |   |
|---|---|
| x | 3 % Putzabzug                           |
|   | kein Putzabzug, da Fertigmaße           |
|   | Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke |

### Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrisssituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 03.07.2025