KEUTHEN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (F) DIN EN ISO/IEC 17024

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg
-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141
59001 Hamm

Datum: 30.05.2026
Az. des Gerichts: 22 K 16/25
Gutachten-Nr.: KI202602156

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen bebaute Erbbaurecht
in 59069 Hamm, Max-Planck-Straße 28



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts**
wurde zum Stichtag 02.04.2026 ermittelt mit rd.

313.000 €.

Ausfertigung als Internetversion
Dieses Gutachten besteht aus 104 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 54 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Vogelbruch 4 | 59759 Arnsberg
Telefon: 02932 / 4658979
E-Mail: mail@keuthen-bewertung.de | Internet: www.keuthen-bewertung.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtblatt**	**5**
2	**Haftung/Weitergabe an Dritte**	**6**
3	**Makroökonomischer Überblick**	**7**
4	**Allgemeine Angaben**	**8**
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
5	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**11**
5.1	Lage	11
5.1.1	Großräumige Lage	11
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote	11
5.1.3	Inflation, Kaufkraft	11
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt	12
5.1.5	Kleinräumige Lage	12
5.2	Gestalt und Form	13
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
5.4	Kampfmittelverdacht	14
5.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	15
5.6	Schutzgebiete	15
5.7	Privatrechtliche Situation	16
5.8	Öffentlich-rechtliche Situation	17
5.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
5.8.2	Bauplanungsrecht	17
5.8.3	Bauordnungsrecht	18
5.9	Wohnungsbindung	18
5.10	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
5.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
5.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
5.13	nicht genehmigte Nutzung	19
6	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**21**
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
6.2	Einfamilienhaus	21
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
6.3	Garagen	24

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht ... 24
6.4 Außenanlagen ... 24
7 Ermittlung des Verkehrswert ... 25
7.1 Grundstücksdaten ... 25
7.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 25
7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 25
7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 25
7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ... 25
7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren ... 26
7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 26
7.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 26
7.2.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks (fiktives Volleigentum) ... 27
7.3 Bodenwertermittlung (fiktives Volleigentum) ... 29
7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 30
7.4 Sachwertermittlung (fiktives Volleigentum) ... 30
7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 30
7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 31
7.4.3 Sachwertberechnung (fiktives Volleigentum) ... 34
7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 34
7.5 Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ... 42
7.6 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums ... 43
7.7 Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts ... 43
7.7.1 Das Erbbaurechtsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 43
7.7.2 Erläuterungen der bei der Erbbaurechtsberechnung verwendeten Begriffe ... 44
7.8 Zusammenfassung des Erbbauvertrags ... 45
7.8.1 Erläuterungen zum Erbbaurecht ... 45
7.9 Bewertung des Erbbaurechts ... 46
7.9.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bewertung des Erbbaurechts ... 47
7.10 Verkehrswert des Erbbaurechts ... 48
8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 49
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 49
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 49
9 Verzeichnis der Anlagen ... 50

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht, bebaut mit einen unterkellerten Einfamilienhaus-Bungalow mit zwei Fertiggaragen. Abweichend zu den vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurden teilweise der Keller sowie die am Wohnhaus anliegende Garage zu Wohnraum ausgebaut und ein Wintergarten angebaut.
Baujahr:	ca. 1970 Wohngebäude ca. 1982 Doppelfertiggaragen
Gemarkung:	Berge
Flur:	8
Flurstück(e):	474
Grundstücksgröße:	825 m²
Wohnfläche:	ca. 128,65 m² (ohne die nicht genehmigten Flächen)
Nutzung:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	• Erbbauzins 706,40 DM p.a. • Vorkaufsrecht • Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast für einen weiteren Erbbauzins • weiterer Erbbauzins 618,30 DM p.a. • weiterer Erbbauzins 319,86 € p.a. • Zwangsversteigerungsvermerk
Tatsächlich gezahlter Erbbauzins:	1.074 € jährlich (Anpassungsmöglichkeiten sind zu beachten)
Restlaufzeit Erbbaurecht:	40 Jahre
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW fällt nicht mehr an; Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG abgegolten
Wohnungsbindung:	keine Mietpreis- oder Belegungsbindung
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2026
Datum der Gutachtenerstattung:	30.05.2026
Verkehrswert:	313.000 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

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

3 Makroökonomischer Überblick

Leitzins
Der deutsche Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage sowie durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Als Reaktion auf die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft – von 0,00 % auf 0,50 %. In der Folge kam es zu weiteren Zinsschritten, sodass der Zinssatz im September 2023 seinen vorläufigen Höchststand bei 4,50 % erreichte. Die erste Zinssenkung erfolgte im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte; weitere Senkungen schlossen sich bis einschließlich Juni 2025 an. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der Leitzins 2,15 %.
(Quelle:<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 02.04.2026).

Entwicklung der Baufinanzierungskonditionen
Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB hatten unmittelbare Auswirkungen auf die Baufinanzierungszinsen. Infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskonditionen. Erst mit Beginn der Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entspannte sich die Situation spürbar. Im Zeitraum von 2019 bis 2022 bewegten sich die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem erheblichen Anstieg, sodass die 4 %-Marke Ende 2023 überschritten wurde. Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine allmähliche Abwärtsbewegung. Im Laufe des Jahres 2025 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen; das Zinsniveau gilt jedoch als vergleichsweise stabil. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,95 %. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 02.04.2026).

Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland
Im Jahr 2024 und 2025 stabilisierte sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland erstmals wieder erkennbar, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 deutliche Rückgänge bei den Kaufpreisen zu verzeichnen waren. Vor allem in städtisch geprägten Lagen entwickelten sich die Preise wieder leicht positiv.

Die geldpolitische Kehrtwende der EZB wirkte sich dämpfend auf die Finanzierungskosten aus und stellte damit einen wesentlichen Faktor für die Marktbelebung dar. Parallel dazu führten anhaltend hohe Mietniveaus sowie eine geringe Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in städtischen Räumen. In ländlich geprägten Regionen zeigte sich diese Entwicklung in abgeschwächter Form. Trotz einer verbesserten Finanzierungssituation bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Politische und konjunkturelle Rahmenbedingungen wirken weiterhin unsicherheitsfördernd und beeinflussen das Verhalten potenzieller Käufer.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen
Objektadresse:	Max-Planck-Straße 28 59069 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 340, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Berge, Flur 8, Flurstück 474, Fläche 825 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	02.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	02.04.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Es konnte das gesamte Bewertungsobjekt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx Eigentümer/Erbbauberechtigter Abt. I lfd. Nr. 4.1 xxx Lebensgefährtin des Eigentümers/des Erbbauberechtigten Abt. I lfd. Nr. 4.1 Der Unterzeichner
Erbbauberechtigter:	xxx (lfd. Nr. 4.1 Abt. I) -zu 1/2 Anteil- xxx (lfd. Nr. 4.2.1 Abt. I) xxx (lfd. Nr. 4.2.2 Abt. I) xxx (lfd. Nr. 4.2.3 Abt. I) xxx (lfd. Nr. 4.2.4 Abt. I) xxx (lfd. Nr. 4.2.5 Abt. I) zu 4.2.1-4.2.5: -zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft-
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Beschluss in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Az. 22 K 16/25) vom 28.01.2026 • Abdruck des Erbbaugrundbuchs von Berge, Blatt 340, vom 27.02.2026 Durch den Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 4.2.3 (Antragsteller des Verfahrens) wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt: • Es wurden keine Unterlagen/Informationen überlassen

Durch den Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 4.1 sowie lfd. Nr. 4.2.2 (Antragsgegner) wurden folgende Unterlagen/Information zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Durch die Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 4.2.1, 4.2.4 und 4.2.5 (Antragsgegner) wurden folgende Unterlagen/Information zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen/Informationen überlassen

Vom Unterzeichner beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – _Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 15.01.2026, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück des Liegenschaftskatasters** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetzt NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm
- **Bewilligungsurkunden** aus der Grundakte: UR 116/1965; UR 152/1966; UR 537/1983; UR 470/2006
- **Kampfmittelbescheinigung** der Feuerwehr Hamm, Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Zivilschutz, Abteilung 37.5 Zivilschutz und Kampfmittel
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 27.02.2026 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:
- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 04.03.2026 über den Ortstermin informiert. Der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei des Antragstellers sowie die Eigentümerin Abt. I lfd. Nr. 4.2.5 haben per E-Mail mitgeteilt, dass sie an dem Ortstermin nicht teilnehmen. Das Schreiben an die übrigen Beteiligten blieb ohne Reaktion. Zum Termin ist der Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 4.2.2 erschienen.

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

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

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm (ca. 179.968 Einwohner); Ortsteil Berge
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund (ca. 39,9 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 106 km entfernt) Bundesstraßen: B63 (ca. 1,1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A2 (ca. 3,5 km entfernt) Bahnhof: Hamm (ca. 5,3 km entfernt) Flughafen: Dortmund (ca. 27,2 km entfernt)

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote:	Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2035 (%) Hamm: – 0,5 NRW: – 0,1 Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%) Hamm: – 3,5 NRW: – 2,7 (Quelle: it.nrw.de; abgerufen am 02.04.2026) Arbeitslosenquote (März 2026) Hamm: 9,1 % NRW: 7,9 % (Quelle: statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 02.04.2026)

5.1.3 Inflation, Kaufkraft

Inflation, Kaufkraft:	Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2026 bei 2,7 %. (Quelle: destatis.de, abgerufen am 02.04.2026). Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex in Hamm bei 84,1 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 02.04.2026). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet,

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

5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

Lokaler Immobilienmarkt:	Im Jahr 2025 wurden in der Stadt Hamm insgesamt 1.346 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2024 (1.250 Kaufverträge) entspricht dies einem Anstieg um rd. 7,7 %. Der Geldumsatz belief sich auf 404,84 Mio. EUR und lag damit rd. 24,5 % über dem Vorjahreswert. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurden 818 Kauffälle registriert (2024: 711 Kauffälle), was einem Anstieg um rd. 15 % entspricht. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 317,64 Mio. EUR (2024: 233,46 Mio. EUR) und stieg damit deutlich an. Der Flächenumsatz lag bei 80,07 ha. Von den bebauten Grundstücken entfielen 763 Kauffälle auf klassische bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 304,83 Mio. EUR sowie einem Flächenumsatz von 76,36 ha. Weitere 55 Kauffälle betrafen Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 12,81 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 3,71 ha. Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Jahr 2025 ein durchschnittlicher Bodenpreis von 274 €/m² bei 44 ausgewerteten Kauffällen festzustellen. Gegenüber dem Vorjahr (286 €/m² bei 25 Kauffällen) ist damit ein leichter Preisrückgang bei gleichzeitig gestiegener Fallzahl zu verzeichnen. Für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2025 bei rd. 250.000 € (37 Kauffälle). Der durchschnittliche Erbbauzins beträgt etwa 1,08 % des Bodenwertes, wobei die Spannbreite zwischen rd. 0,02 % und 3,55 % liegt.

5.1.5 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.
Topografie:	nahezu eben; Garten mit Süd-Westausrichtung

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Breite: ca. 20,6 m; mittlere Tiefe: ca. 42,8 m; Grundstücksgröße: insgesamt 825,00 m²

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http:www.gdu.nrw.de/, abgerufen am 02.04.2026), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: • Gasaustritt in Bohrungen Sachverständige Würdigung Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 11.03.2026 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht

ausgeschlossen werden kann.

Auch vor Ort ergaben sich keine konkreten Hinweise auf potentielle Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

5.4 Kampfmittelverdacht

Kampfmittelverdacht:

Die Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weist für den Bereich zwar Hinweise auf Bombardierung und Beschuss aus; die hieraus resultierenden Untersuchungs- und Sicherungspflichten beziehen sich jedoch ausschließlich auf zukünftige bodeneingreifende Maßnahmen, insbesondere Bebauungen, Baugruben, Spezialtiefbauarbeiten oder Abbruchmaßnahmen. Für die gegenwärtige Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus der Bescheinigung keine unmittelbaren Einschränkungen.

Das Bewertungsgrundstück ist bereits mit einem Wohngebäude nebst Garage bebaut und im Rahmen der bestehenden Nutzung baulich wirtschaftlich ausgenutzt. Ein potentieller Erwerber erwirbt das Grundstück typischerweise in seiner aktuellen Nutzungssituation als Bestandsobjekt. Konkrete Abbruch-, Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen sind derzeit weder bekannt noch Gegenstand der Bewertung.

Sachverständige Würdigung:
Aus sachverständiger Sicht ergibt sich aus der vorliegenden Kampfmittelbescheinigung gegenwärtig kein unmittelbarer Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks. Die ausgewiesenen Anforderungen des KBD-WL betreffen ausschließlich zukünftige Eingriffe in den Baugrund und entfalten für die bestehende Nutzung als Wohnhausgrundstück keine unmittelbare wirtschaftliche Relevanz. Da das Grundstück bereits entsprechend seiner Nutzung bebaut ist und keine abweichende oder intensivere Nutzung ersichtlich ist, ist nicht davon auszugehen, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer hieraus derzeit einen wertrelevanten Nachteil ableiten würde.

Die festgestellten Hinweise auf Bombardierung und Beschuss stellen daher unter den gegebenen objektspezifischen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen kein wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal dar. Ein Werteinfluss könnte erst dann eintreten, wenn künftig substanzielle Eingriffe in den Baugrund, insbesondere Abbruch-, Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen, konkret beabsichtigt würden.

Eine weitergehende technische oder gutachterliche Untersuchung der Kampfmittelsituation erfolgte nicht, da dies den Umfang und Zweck der vorliegenden Wertermittlung überschreiten würde. Im Zweifel wird empfohlen, Rücksprache mit der zuständigen Feuerwehr Hamm beziehungsweise dem

Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu halten. Sollten sich künftig anderweitige Erkenntnisse oder neue tatsächliche Umstände ergeben, ist das Gutachten in diesem Punkt gegebenenfalls fortzuschreiben beziehungsweise sachverständig zu ergänzen.

5.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.:

Hochwassergefahren:
Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: https://www.uvo.nrw.de, abgerufen am 02.04.2026)

Starkregengefahren:
Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

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

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur unwesentlich von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 02.05.2026).

Überschwemmungsgebiet:
Gemäß Online-Abfrage befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Quelle: https://www.uesg.nrw.de/, abgerufen am 02.04.2026)

5.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und, abgerufen am 02.04.2026)

Naturschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 02.04.2026)

Landschaftsschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 02.04.2026)

5.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2026 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Hamm, Blatt 340, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
lfd. Nr. 1: Erbbauzins
lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht
lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast
lfd. Nr. 4: weiterer Erbbauzins
lfd. Nr. 5: weiterer Erbbauzins
lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs:

"in Abteilung II lfd. Nr. 25 für die Dauer von 99 Jahren, vom 1. Oktober 1966 ab gerechnet. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist der Bauer [NAME] in Berge und dessen Ehefrau, [NAME], geborene [NAME], daselbst, in allgemeiner Gütergemeinschaft des BGB, eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Oktober 1966 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 10. Februar 1967.

Als Alleineigentümerin des belasteten Grundstücks ist am 10. September 1986 [NAME], geborene [NAME] in Hamm, geboren am […], eingetragen worden. Hier vermerkt am 10. September 1986.

Das Erbbaurecht ist nunmehr eingetragen im Grundbuch von Berge Blatt 1265 in Abteilung II Nr. 16. Das belastete Grundstück hat die lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses. Hier vermerkt am 26. November 1987.

Neue Grundstückseigentümerin ist: [NAME], geborene [NAME], geboren am […]. Vermerkt am 30.11.2009."

Im Rahmen der Auswertung der Grundakten wurde festgestellt, dass das Wegerecht betreffend die Wegeparzelle Gemarkung Berge, Flur 8, Flurstück 507, nicht im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Erbbaugrundbuchs (Blatt 340) verlautbart ist (fehlender Herrschvermerk).

Die inhaltliche Regelung des Wegerechts ergibt sich jedoch aus der notariellen Urkunde Nr. 152/1966. Dort heißt es wörtlich:
“Die im § 15 des zu Anfang genannten Vertrages erwähnte Wegeparzelle hat nach katasteramtlicher Fortschreibung die Bezeichnung Gemarkung Berge Flur 8 Flurstück 507.
An dieser Wegeparzelle bestellen die Erschienenen zu 1) und 2) dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundbesitz Gemarkung Berge Flur 8 Flurstück 474 eine Grunddienstbarkeit dahingehend, dass diese Wegeparzelle zum Gehen und Fahren benutzt werden kann. Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit soll gleichrangig auch zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundbesitz Gemarkung Berge Flur 8 Flurstücke 471, 472 u. 473 erfolgen.“”
Es wird somit festgestellt, dass zugunsten des Erbbaurechts (Flurstück 474) eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts an dem Flurstück 507 bestellt worden ist.
Das dienende Grundstück (Flurstück 507) wurde im Rahmen dieser Untersuchung nicht grundbuchlich eingesehen. Es wird jedoch unterstellt, dass die Eintragung der vorstehend genannten Grunddienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks ordnungsgemäß erfolgt ist.

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

5.8 Öffentlich-rechtliche Situation

5.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 06.02.2026 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Hamm eingetragen.

Denkmalschutz: Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm vom 13.03.2026 besteht für die Liegenschaft kein Denkmalschutz.

5.8.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 03.020 -Dürerstraße- 3. vereinfachte Änderung, folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
I = 0 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Hausgruppenbebauung

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.8.3 Bauordnungsrecht

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

5.9 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung:	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Wohnbauförderung, vom 05.03.2026 besteht keine Mietpreis- oder Belegungsbindung.

5.10 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 10.03.2026 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt: "*Das Grundstück liegt nicht an einer öffentl. Erschließungsanlage. Eine private Zuwegung zu der öffentl. Erschließungsanlage Max-Planck-Straße ist möglich über das Flurstück 507. Über eine evtl. erforderliche rechtliche Sicherung der Zuwegung trifft diese Bescheinigung keine Aussage.* ***I. Erschließungsbeitrag §§ 127 ff. BauGB)*** ***Erschließungsanlage: Max-Planck-Straße*** *Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.* ***II. Kanalanschlussbeitrag (§ 9 KAG NW)*** *Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.* ***III. Straßenbaubeitrag (& 8 KAG NW)*** ***Erschließungsanlage: Max-Planck-Straße*** *Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 2010 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) ist bezahlt mit 199,23 €. Für die im Jahre 2022 durchgeführte Verbesserung der Straßenbeleuchtung ist der Straßenbaubeitrag bezahlt durch Fördermittel des Landes NRW."*
Anmerkung:	Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: • Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB • Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen

- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

5.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt.

5.13 nicht genehmigte Nutzung

Abweichend zu den vorliegenden Genehmigungsunterlagen liegen folgende bauliche Änderungen vor:

- Teilweiser Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken
- Umnutzung der ursprünglich an das Gebäude angebauten Garage zu Wohnzwecken (Herstellung eines Badezimmers mit anschließendem Schlafzimmer)
- Errichtung eines Wintergartenanbaus zwischen Wohngebäude und Fertiggaragen
- Schaffung einer zusätzlichen, in sich abgeschlossenen Wohneinheit

Hinweis: Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind der Ausbau des Kellers, der Ausbau der an das Wohngebäude angebauten Garage, die Schaffung einer zweiten Wohneinheit wegen einer Nutzungsänderung sowie die Errichtung des Wintergartens genehmigungspflichtig. Ob und inwieweit seitens der Baubehörde eine Genehmigung erteilt wird oder nicht oder, ob der Ausbau und die Erweiterung geduldet werden, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen die baurechtliche Situation und Genehmigungslage entsprechend zu prüfen. Eine Prüfung dieser Sachverhalte war nicht beauftragt und gehört nicht zum Umfang der Verkehrswertermittlung.
Letztendlich verbleibt jedoch ein Risiko, dass die Baubehörde die nachträgliche Genehmigung verweigert, da eventuell baurechtliche Vorschriften dem entgegenstehen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um

Vorschriften zum Brandschutz oder zum Schallschutz. Im vorliegenden Fall erfolgt daher ein pauschaler Risikoabschlag. Dieser wird unter “besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale” berücksichtigt.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

6.2 Einfamilienhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	leicht renoviert (z.B. Austausch der Fenster an der Nordseite in 2007)
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrisssituation sind möglich. Die Wohnfläche beträgt 128,65 m²; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 377 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung, weiß gestrichen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Änderungen aufgrund der genannten Nutzungsäderungen sind nicht vermerkt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk inkl. Verblender
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton mit Fliesen Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Haustür mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Leimbinder Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Dachpappe

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Rückstauschutz (defekt gemäß Angaben während des Ortstermins)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung (Öl), Baujahr 2002; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 6000 Liter insgesamt (3 Tanks á 2.000 Liter), Baujahr 1988
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Naturstein;
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelungen, tlw.

	untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung zur Gartenseite; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Zimmertüren: einfache Türen (Holz); Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad (Kellergeschoss): 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Eckdusche, 1 WC, 1 Waschbecken Bad (Erdgeschoss): 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken zweites Bad (Erdgeschoss; Ausbau nicht genehmigt, vgl. nicht genehmigte Nutzung): 1 Eckdusche (bodengleich), 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	ein offener Kamin (mutmaßlich nicht mehr nutzbar); ein Kamin im Wintergarten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Sauna Aufgrund der Größe, des Alters, der Ausstattung und des Zustands wird davon ausgegangen, dass im Rahmen von Kaufpreisverhandlungen der Sauna kein gesonderter Wert beigemessen wird.
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Mängel/Schäden wurden bekannt gemacht: • Das Dach ist sanierungsbedürftig. Aufgrund von Wassereintritten an vier Stellen wurden bislang lediglich punktuelle Instandsetzungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang bestehen auch Mängel an einem innenliegenden Fallrohr der Dachentwässerung. • Der Bodenbelag im Keller weist Ablösungen bzw. Aufwölbungen auf, ursächlich bedingt durch eine defekte Rückstauklappe. • An den Decken im Erdgeschoss sowie an der Wand im Bereich der innenliegenden Treppe zum Keller liegen mehrere Feuchtigkeitserscheinungen vor, insbesondere im Bereich des verlaufenden innenliegenden Fallrohrs der Dachentwässerung. • Im Sockelbereich des Kellerflurs sind geringfügige Feuchtigkeitserscheinungen feststellbar. • Im Schlafzimmer zur Gartenseite (ursprünglich als Garage geplant) liegt Schimmelbefall vor. • Die Fenster auf der Gartenseite sind undicht. • Im Badezimmer im Keller sind Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden. • Es bestehen Rissbildungen an der Sichtschutzmauer der

Terrasse sowie im Außenbereich des Kamins.
- Die Dächer der Garagen sind undicht.
- Die Heizungsanlage weist wiederkehrende Ausfälle im Winter auf und ist undicht.

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau sowie allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

6.3 Garagen

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertiggaragen; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1982 (gemäß Bauakte)
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrisssituation sind möglich. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 33 m²

6.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zaun, Mauer
- Rasen
- gepflasterte Flächen
- übliche Bepflanzungen
- Gartenhaus

7 Ermittlung des Verkehrswert

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen bebaute Erbbaurecht in 59069 Hamm, Max-Planck-Straße 28 zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	340	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Berge	8	474	825 m²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks (fiktives Volleigentum)

7.2.2.3.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht sachgerecht möglich**, da keine hinreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

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

Des Weiteren weichen die Merkmale des Bewertungsobjekt, insbesondere die Wohnfläche, stark von den Merkmalen der Referenzobjekte ab, die zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser zugrunde lagen. Die dem Modell zugrunde gelegte Mietwerttabelle führt ebenfalls nicht zu einer, dem Bewertungsobjekt entsprechenden, marktüblichen Miete.

Sachwertverfahren

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

7.3 Bodenwertermittlung (fiktives Volleigentum)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **275,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	825 m²
Grundstückstiefe (t)	=	43 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 275,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	02.04.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	275,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	825	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	E2
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,000	E4
Tiefe (m)	35	43	×	0,906	E5
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**249,15 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	**= 249,15 €/m²**	
Fläche	× 825 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 205.548,75 € **rd. 206.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** (fiktives Volleigentum) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 insgesamt **206.000,00 €.**

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten.

E3

Die Entwicklungsstufe entspricht dem Merkmal der Bodenrichtwertzone. Daher ist diesbezüglich keine Anpassung erforderlich.

E2

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Nutzung der BRW-Zone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E4

Die angegebene Geschosszahl wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E5

Gemäß Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses gilt folgendes:

"In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Bis zu 35 Metern Grundstückstiefe wurde der volle Bodenrichtwert angesetzt, zwischen 36 und 50 Metern der hälftige. Ab einer Tiefe von 51 Metern wurde je nach Ausnutzbarkeit entweder ein Wert in Höhe von einem Viertel des Bodenrichtwerts oder ein Wert für Gartenland (im Innenbereich: 15 €/m², in den Randbereichen: 10 €/m²) angesetzt."

Daraus ergibt sich bei einer Grundstückstiefe von rd. 43 m folgende Berechnung:
Bis 35 m Grundstückstiefe: voller BRW > 670 m² x 275 €/m. = 184.250 €
35 bis 50 m Grundstückstiefe: hälftiger BRW > 115 m² x 275 €/m²/2 = 21.312,50 €
Somit ergibt sich ein Gesamtwert von 205.562,50 €. Dieser Wert geteilt durch die Gesamtgrundstücksfläche von 825 m² ergibt einen Wert von 249,17 €/m².
Ermittlung des Anpassungsfaktors: 249,17 € / 275 € = 0,906
Aufgrund der Grundstückstiefe erfolgt somit eine Anpassung des Bodenrichtwerts mit dem Faktor 0,906.

7.4 Sachwertermittlung (fiktives Volleigentum)

7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h.

aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen

für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

7.4.3 Sachwertberechnung (fiktives Volleigentum)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	865,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	377,00 m²	33,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	332.105,00 €	8.085,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	632.992,13 €	15.410,01 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	632.992,13 €	15.410,01 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	16 Jahre
• prozentual		70,00 %	73,33 %
• Faktor	x	0,3	0,2667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	189.897,64 €	4.109,85 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.397,64 €	4.109,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**196.507,49 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**11.540,77 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**208.048,26 €**
beitragsfreier Bodenwert (fiktives Volleigentum; vgl. Bodenwertermittlung)	+	**206.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**414.048,26 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**414.048,26 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**76.500,00 €**
Sachwert (fiktives Volleigentum)	=	**337.548,26 €**
	rd.	**338.000,00 €**

7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Modellparameter entsprechen den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt anhand der Bauakte oder auf Basis des Katasternachweises.
In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.
Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 1 ImmoWertV und Anlage 4 (NHK 2010)

Typisierung in Sonderfällen
Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der ImmoWertA).

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden
Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nicht in die BGF eingerechnet. (s. Anlage 4 der ImmoWertV).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen wurden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt.

zu Anlage 4 der ImmoWertA enthält entsprechende Orientierungswerte.

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse
Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wurde aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.) Diese wurden ggf. sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,4	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,3 %	36,2 %	43,7 %	1,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	18,3	129,01
2	785,00	36,2	284,17
3	900,00	43,7	393,30
4	1.085,00	1,8	19,53
5	1.360,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 826,01 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	826,01 €/m² BGF
	rd.	826,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	18,3	143,66
2	870,00	36,2	314,94
3	1.000,00	43,7	437,00
4	1.205,00	1,8	21,69
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 917,29 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	917,29 €/m² BGF
	rd.	917,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	826,00	217,00	57,56	475,45
Gebäudeteil 2	917,00	160,00	42,44	389,17
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**865,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5

Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Wintergarten	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 =100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.

Baukostenregionalfaktor

Es erfolgt keine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor gem. § 36 Absatz 3 ImmoWertV wird somit mit 1,0 festgelegt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt. Sowohl der pauschale Zuschlag als auch die 1.000 € je Anschluss wurden bei der Auswertung zunächst mit dem aktuellen Baupreisindex und anschließend mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen pauschal 5 %	9.825,37 €
Zeitwert Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser)	1.715,40 €
Summe	11.540,77 €

Gesamtnutzungsdauer

§ 4 Absatz 2 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer

§ 4 Absatz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.
Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmowertV 21 wird auf der Grundlage
• der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
• eigener Ableitungen des Sachverständigen
bestimmt und angesetzt.

Gemäß Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses zur Marktanpassung bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine durchschnittliche Marktanpassung von rd. 0 % und somit einen durchschnittlichen Schwertfaktor von 1,0.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im

Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Folgende Mängel/Schäden wurden bekannt gemacht:
- Das Dach ist sanierungsbedürftig. Aufgrund von Wassereintritten an vier Stellen wurden bislang lediglich punktuelle Instandsetzungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang bestehen auch Mängel an einem innenliegenden Fallrohr der Dachentwässerung.
- Der Bodenbelag im Keller weist Ablösungen bzw. Aufwölbungen auf, ursächlich bedingt durch eine defekte Rückstauklappe.
- An den Decken im Erdgeschoss sowie an der Wand im Bereich der innenliegenden Treppe zum Keller liegen mehrere Feuchtigkeitserscheinungen vor, insbesondere im Bereich des verlaufenden innenliegenden Fallrohrs der Dachentwässerung.
- Im Sockelbereich des Kellerflurs sind geringfügige Feuchtigkeitserscheinungen feststellbar.
- Im Schlafzimmer zur Gartenseite (ursprünglich als Garage geplant) liegt Schimmelbefall vor.
- Die Fenster auf der Gartenseite sind undicht.
- Im Badezimmer im Keller sind Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.
- Es bestehen Rissbildungen an der Sichtschutzmauer der Terrasse sowie im Außenbereich des Kamins.
- Die Dächer der Garagen sind undicht.
- Die Heizungsanlage weist wiederkehrende Ausfälle im Winter auf und ist undicht.

Hinweis zur Bewertung:
Im Rahmen der Wertermittlung werden die vorstehenden Mängel pauschal im Zuge der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.
Dabei erfolgt **keine einzelkostenbasierte Ansatzbildung** für umfassende Erneuerungsmaßnahmen (z. B. vollständige Dacherneuerung oder Austausch der Heizungsanlage). Die genannten Abschläge erfassen daher insbesondere die über den normalen altersbedingten Zustand hinausgehenden Beeinträchtigungen. Der altersbedingte Zustand ist dabei bereits in der Alterswertminderung enthalten.

Die Kosten für Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistungen. Dies entspricht auch dem Verhalten der Marktteilnehmer bei vergleichbaren Immobilien. Sollten Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die kosten um ein Vielfaches höher. Die Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-74.500,00 €
• Instandsetzung Dach, inkl. Decken EG (Wohngebäude und Garagen)	-55.000,00 €	
• Feuchtigkeitsmerkmale (Sockelbereich Keller, Ablösungen Bodenbelag Kellerflur, Decken- und Wandbereich EG und KG, Schimmelbildung etc.)	-10.000,00 €	
• Instandsetzung Heizungsanlage	-5.000,00 €	
• Austausch Fenster Gartenseite	-2.500,00 €	
• Rissbildungen (Kamin, Sichtschutzwand Terrasse etc.)	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Risikoabschlag (vgl. nicht genehmigte Nutzung)	-2.000,00 €	
Summe		-76.500,00 €

7.5 Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren / Immobilienrichtwert
Nach Abschnitt 5.1.2 des Grundstücksmarktberichts 2026 der Stadt Hamm wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte sowie Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Merkmale veröffentlicht. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation des Immobilienrichtwerts mit den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten.

Für das Bewertungsobjekt wurde die Immobilienrichtwertzone 5009 mit einem Immobilienrichtwert von 3.050 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts entsprechen mit Ausnahme der Grundstücksgröße der Richtwertnorm. Für die Grundstücksgröße von 825 m² ergibt sich eine Anpassung von +4,8 %.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Immobilienrichtwert:
3.050 €/m²

Anpassung Grundstücksgröße:
+4,8 %

Angepasster Vergleichsfaktor:
3.050 €/m² × 1,048 = **3.196,40 €/m²**

gerundet:
3.200 €/m²

Wohnfläche:
129 m²

Vergleichswert laut Immobilienrichtwert:
3.196,40 €/m² × 129 m² = **412.335,60 €**

gerundet nach BORIS-NRW:
rd. 410.000 €

Der im Sachwertverfahren ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert von **414.048,26 €** liegt damit nur geringfügig über dem aus den Vergleichsfaktoren abgeleiteten Wert von rd. **412.000 €** beziehungsweise dem in BORIS-NRW gerundet ausgewiesenen Wert von rd. **410.000 €**. Die Abweichung ist gering und bewegt sich im Rahmen üblicher Rundungs- und Modellabweichungen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird daher durch die veröffentlichten Vergleichsfaktoren plausibilisiert.

7.6 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

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

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Der **Verkehrswert des fiktiven Volleigentums** für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen bebaute Erbbaurecht in 59069 Hamm, Max-Planck-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	340	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Berge	8	474

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 mit rd.

338.000 €

in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend Euro

ermittelt.

7.7 Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts

Vorbemerkung:
Nach den Regeln der ImmoWertV wurde zunächst das fiktive Volleigentum bewertet. Die Eigenschaft, dass es sich um ein bebautes Erbbaurecht handelt, ist bis hierhin noch nicht berücksichtigt. Nach der Vorgehensweise der ImmoWertV wird an dieser Stelle der Werteinfluss des Erbbaurechts berücksichtig. Des Weiteren sind insbesondere die Besonderheiten des Auftrags /Maßgaben des Auftraggebers (vgl. 4.3) zu berücksichtigen. Dieses Gutachten kann daher nicht mit einem Verkehrswertgutachten verglichen werden, bei dem die Belastungen durch die Rechte in Abt. II direkt im Verfahren berücksichtig werden und nicht als gesonderte Berechnung.

7.7.1 Das Erbbaurechtsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Dem Erbbauberechtigen steht das veräußerliche und vererbbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Rechtlich ist der Erbbauberechtigte Eigentümer der baulichen und sonstigen Anlagen, während das Grundeigentum beim Eigentümer verbleibt. Es bestehen zwei Grundbücher.

Tatsächlich setzt sich i.d.R. der (wirtschaftliche) Wert des Erbbaurechts aus dem Gebäudewertanteil und dem Bodenwertanteil zusammen. In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung in dem im § 50 ImmoWertV ausnahmsweise zugelassenen Modell.

Der Gebäudewert wird in der zuerst durchzuführenden Bewertung des vergleichbaren (fiktiven) Volleigentums ermittelt. Dieser Wert kann sich verringern, wenn im Erbbauvertrag abweichend vom ErbbauRG eine nur tlw. Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts vereinbart wurde. Der Gebäudewert verringert sich um diesen nicht zu entschädigenden Anteil. Es ergibt sich nur ein **Gebäudewertanteil**.

Das dingliche Nutzungsrecht am Grund und Boden ist ein wirtschaftlicher Vorteil. Für den Regelfall des befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodennutzungswert dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts

kapitalisiertem angemessenen Erbbauzins, dem Barwert des angemessenen Erbbauzinses.

Üblicherweise wird für die Nutzung des Grundstücks der sogenannte Erbbauzins vereinbart, also ein Nutzungsentgelt. Dieser Erbbauzins ist nicht Bestandteil des Erbbaurechts, sondern dessen Belastung. Er kann schuldrechtlich oder dinglich vereinbart werden, wird überwiegend als Reallast im Erbbaugrundbuch gesichert. Einige Erbbaurechte sind erbbauzinsfrei.

Der Bodennutzungswert soll durch den Erbbauzins ausgeglichen werden. In der Praxis werden nicht selten von Anfang an abweichende Vereinbarungen getroffen. Unabhängig davon ergeben sich im Verlauf des Erbbaurechts Abweichungen, weil sich Bodenwerte anders verändern als die Anpassung des Erbbauzinses (gesetzlich und vertraglich) geregelt ist.

Der **Bodenwertanteil** des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz des Barwerts des angemessenen Erbbauzinses und des Barwerts des erzielbaren Erbbauzinses. In beiden Barwertberechnungen sind i.d.R. unterschiedliche Zinssätze anzuwenden. In ungünstigen Verhältnissen kann der Bodenwertanteil des Erbbaurechts negativ werden. In diesen Fällen ist gesondert zu prüfen, ob ein bei Vertragsabschluss vorhandenes Gebäude ggf. im Erbbauzins berücksichtigt wurde.

Es erfolgt eine Marktanpassung, vorzugsweise mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Erbbaurechtsfaktor.

7.7.2 Erläuterungen der bei der Erbbaurechtsberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Erbbauberechtigte ist zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch kann er das Grundstück nach den Vorgaben des Erbbauvertrags für die Dauer des Erbbaurechts nutzen. Der Erbbauberechtigte hat also einen wirtschaftlichen Vorteil aus dem dinglichen Nutzungsrecht am Grund und Boden. Dieser Bodennutzungswert wird gemäß ImmoWertV als Barwert des angemessenen Erbbauzinses berechnet.

Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag marktüblich vereinbart wird.

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses

Oben wurde der Bodennutzungswert als Barwert des angemessenen Erbbauzinses berechnet. Für die Bodennutzung soll der Erbbauberechtigte üblicherweise im Gegenzug einen Erbbauzins als Nutzungsentgelt bezahlen. Der vertraglich vereinbarte und gesetzlich zulässige Erbbauzins ist auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren, also der Barwert des erzielbaren Erbbauzinses zu berechnen.

Für die Kapitalisierung kommen gemäß ImmoWertA der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinssatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

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

Gemäß dem ErbbauRG stehen die baulichen und sonstigen Anlagen rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert ermittelt. Im ErbbauRG ist eine volle Gebäudeentschädigung zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs geregelt, d.h. auch wirtschaftlich bleibt dann der Gebäudewert beim Erbbauberechtigten.

Abweichend vom ErbbauRG kann eine tlw. Gebäudeentschädigung vereinbart werden, was häufig angewendet wird. Daraus kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber dann ergeben, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist. In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen, d.h. beim Wert des Erbbaurechts abzuziehen.

Wenn nach Erwägungen am Wertermittlungsstichtag die baulichen und sonstigen Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts nicht mehr wirtschaftlich nutzbar erscheinen, ergibt sich kein relevanter Gebäudewert mehr. Auch wenn nur eine tlw. Gebäudeentschädigung vereinbart wurde, ergibt sich hier kein Abzugsbetrag.

Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)

Die boG sind insoweit aus der Bewertung des fiktiven Volleigentums zu übernehmen, soweit sie das Erbbaurecht betreffen.

Zusätzlich sind solche Regelungen des Erbbauvertrags zu bewerten, die nicht allgemein üblich sind, soweit diese nicht bereits über Zu- oder Abschläge berücksichtigt worden sind.

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

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 an. Die Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Nummer 2 an.

Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Die Erbbaurgrundstückskoeffizienten werden auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt.

7.8 Zusammenfassung des Erbbauvertrags

7.8.1 Erläuterungen zum Erbbaurecht

Laufzeit des Erbbaurechts:
Das Erbbaurecht besitzt eine Laufzeit von 99 Jahren. Das Erbbaurecht beginnt mit Eintragung in das Grundbuch des mit ihm belasteten Grundstücks und endet, vom 1. Tag des betreffenden Monats an gerechnet nach 99 Jahren. Es ergibt sich folgende Restlaufzeit des Erbbaurechts:
Gesamtlaufzeit: 99 Jahre
Beginn: 10.02.1967
Ablauf: 01.02.2066
Restlaufzeit: 40 Jahre

Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag (UR 116/1965, vom 01. Oktober) zur Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts:
"§ 14 Nach Ablauf des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte unter Voraussetzungen des § 31 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBL 72 Ber. 122) das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes."

Vereinbarter Erbbauzins:
Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag (Urkunde Nr. 116/1965) vom 08.05.1965 wurde ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 656,56 DM vereinbart, welcher später im Zuge der Ergänzungsvereinbarung (Urkunde 152/1966) vom 01.10.1966 auf 706,40 DM angepasst wurde. Der Erbbauzins von 706,40 DM ist dinglich gesichert und wurde am 10.02.1967 im Grundbuch eingetragen.

Mit notarieller Vereinbarung (Urkunde Nr. 537/1983) vom 03.05.1983 wurde der Erbbauzins um 618,30 DM erhöht und betrug ab dem 01.01.1983 insgesamt 1.324,70 DM jährlich. Gleichzeitig wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart, wonach sich der Erbbauzins entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex (Basis 1976 = 100) bei Veränderungen von mehr als 10 % anpasst. Die Erhöhung von 618,30 DM jährlich wurde dinglich gesichert.

Zur Umrechnung des in Deutscher Mark vereinbarten Erbbauzinses ist der offizielle Umrechnungskurs 1 EUR = 1,95583 DM anzuwenden.
Betrag in DM: 1.324,70 (706,40 + 618,30)
Umrechnungsfaktor: 1,95583
Betrag in EUR: 677,31

Mit Urkunde Nr. 470/2006 vom 23.05.2006 erfolgte eine weitere Anpassung durch Eintragung eines zusätzlichen Erbbauzinses in Höhe von 319,86 € jährlich, zahlbar ab dem 01.06.2006 bis zum Ablauf des Erbbaurechts.

Unter Berücksichtigung des zusätzlich vereinbarten Erbbauzinses ergibt sich somit ein vertraglich vereinbarter sowie dinglich gesicherter Gesamt-Erbbauzins in Höhe von:
677,31 € + 319,86 € = 997,17 € jährlich

Vereinbarte Wertsicherungsklausel
Wie beschrieben ist der Erbbauzins entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex (Basis 1976 = 100) bei Veränderungen von 10 % oder mehr anzupassen. Eine Anpassung erfolgt jeweils in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der maßgebliche Index verändert hat.

Tatsächlich gezahlter und maßgeblicher Erbbauzins
Nach vorliegenden Angaben beträgt der aktuell tatsächlich gezahlte Erbbauzins 1.074 € jährlich. Unterlagen diesbezüglich wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Dieser Wert ist jedoch für die Wertermittlung nicht maßgeblich, sondern lediglich als ergänzende Information heranzuziehen. Maßgeblich ist vielmehr der vertraglich vereinbarte und unter Berücksichtigung der Wertsicherungsklausel fortgeschriebene Erbbauzins (erzielbarer Erbbauzins).

Dies entspricht auch der fachlichen Systematik der Wertermittlung, wonach der tatsächlich gezahlte Erbbauzins lediglich nachrichtlichen Charakter besitzt, sofern er vom erzielbaren Erbbauzins abweicht.

Für Bewertungszwecke ist daher der im Erbbaurechtsvertrag (UR 537/1983) vereinbarte, wertgesicherte Erbbauzins zugrunde zu legen und entsprechend der vertraglich vereinbarten Anpassungsklausel unter Verwendung geeigneter Preisindizes auf den Wertermittlungsstichtag fortzuschreiben.

Die Fortschreibung erfolgt zweistufig unter Berücksichtigung der historischen Indexreihen sowie der vom Statistischen Bundesamt vorgenommenen Verkettung der Preisindizes auf den Verbraucherpreisindex (VPI) zum Stichtag Dezember 1999.

Zunächst wird der vertraglich vereinbarte Ausgangsbetrag von 677,31 € p.a. auf Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (früheres Bundesgebiet) von Januar 1983 bis Dezember 1999 um 38,8 % fortgeschrieben. Daraus ergibt sich ein Zwischenwert von 940,11 €.

Anschließend erfolgt die Fortschreibung dieses Betrages unter Verwendung des Verbraucherpreisindex für Deutschland von Dezember 1999 bis zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag. Da der Indexstand für April 2026 zum Bewertungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht war, wurde der zuletzt verfügbare Indexstand März 2026 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine weitere Steigerung von 66,2 % und ein fortgeschriebener Erbbauzins von 1.562,46 € jährlich.

Damit ergibt sich ein für Bewertungszwecke maßgeblicher Erbbauzins in Höhe von insgesamt: 1.562,46 € jährlich.

Hinweis: Der so ermittelte Erbbauzins liegt unter dem Niveau aktuell marktüblicher Erbbauzinssätze, die bei Neuverträgen regelmäßig im Bereich von etwa 3 % bis 5 % des Bodenwertes liegen. Dies ist auf die historische Vertragsgestaltung sowie die lediglich indexgebundene Fortschreibung zurückzuführen und stellt keinen ungewöhnlichen Sachverhalt dar.

Vergütung beim Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf
Nach den Regelungen des vorliegenden Erbbaurechtsvertrages hat der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die aufstehenden baulichen Anlagen zu leisten.

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen gehen die Gebäude und sonstigen Anlagen bei Beendigung des Erbbaurechts gegen Zahlung einer Entschädigung auf den Grundstückseigentümer über. Die Entschädigung beträgt zwei Drittel des gemeinen Wertes der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt bei Zeitablauf des Erbbaurechts.

7.9 Bewertung des Erbbaurechts

Sachwert des vergleichbaren Volleigentums	=	**337.548,26** €
Bereinigung um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+	76.500,00 €
vorläufiger Verkehrswert des vergleichbaren Volleigentums (ohne boG)	=	414.048,26 €
Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV) ohne boG	×	0,94
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	389.205,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	76.500,00 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	**=**	**312.705,36 €**
	rd.	**313.000,00 €**

7.9.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bewertung des Erbbaurechts

Erbbaurechtskoeffizient

Ausgangspunkt der Betrachtung ist ein marktüblicher Erbbaurechtskoeffizient in Höhe von 0,82. Dieser berücksichtigt typischerweise sämtliche mit dem Erbbaurecht verbundenen wertbeeinflussenden Umstände.

Hierzu zählen insbesondere:

- der Umstand, dass es sich rechtlich um ein Erbbaurecht und nicht um unbelastetes Volleigentum handelt,
- die laufenden Erbbauzinsverpflichtungen aufgrund der eingetragenen Erbbauzinsreallasten,
- der Werteinfluss des zugunsten des Grundstückseigentümers eingetragenen Vorkaufsrechts,
- sowie die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer beziehungsweise angepasster Erbbauzinsreallasten.
- Die gegenüber Volleigentum regelmäßig eingeschränkte Marktgängigkeit von Erbbaurechten
- Mögliche Finanzierungserschwernisse bei der Beleihung von Erbbaurechten
- Eine gegenüber unbelastetem Volleigentum typischerweise geringere Käufernachfrage
- Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Restlaufzeit, Verlängerung oder Beendigung des Erbbaurechts

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen jedoch gesondert sachverständig bewertet und deren Werteinflüsse durch finanzmathematische Barwertberechnungen unmittelbar berücksichtigt. Die Summe der gesondert ermittelten Barwerte beziehungsweise Werteinflüsse der Eintragungen in Abteilung II beträgt insgesamt rd. 51.040 €. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen liegen dem Gericht gesondert vor. Die Barwerte der Erbbauzinsreallasten, der Vormerkung sowie die Wertminderung durch das Vorkaufsrecht sind damit bereits eigenständig im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Da die vorgenannten Belastungen somit bereits gesondert in Ansatz gebracht wurden, wäre eine unmittelbare Anwendung des ursprünglichen Erbbaurechtskoeffizienten von 0,82 mit einer doppelten Berücksichtigung dieser Werteinflüsse verbunden. Zur Vermeidung dieser Doppelberücksichtigung wurde aus dem ursprünglichen Marktkoeffizienten ein um die gesondert bewerteten Rechte und Belastungen in Abteilung II bereinigter Erbbaurechtskoeffizient abgeleitet.

Ausgehend von einem marktangepassten vorläufigen Sachwert in Höhe von 414.048,26 € ergibt sich unter Berücksichtigung des ursprünglichen Erbbaurechtskoeffizienten zunächst ein vorläufiger Wert des Erbbaurechts in Höhe von 339.519,57 €. Die hieraus resultierende Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem vorläufigen Wert des Erbbaurechts beträgt somit 74.528,69 €. Nach Abzug der bereits gesondert berücksichtigten Werteinflüsse der Eintragungen in Abteilung II in Höhe von insgesamt rd. 51.040 € verbleibt ein verbleibender, nicht bereits berücksichtigter Differenzbetrag in Höhe von 23.488,69 €.

Unter Abzug dieses verbleibenden Differenzbetrages vom marktangepassten vorläufigen Sachwert ergibt sich ein vorläufiger Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II in Höhe von 390.559,57 €. Hieraus lässt sich ein um die gesondert bewerteten Rechte und Belastungen in Abteilung II bereinigter Erbbaurechtskoeffizient von rd. 0,94 ableiten. Dieser bereinigte Koeffizient wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt und berücksichtigt ausschließlich den allgemeinen marktüblichen Werteinfluss des Umstands, dass es sich um ein Erbbaurecht und nicht um unbelastetes Volleigentum handelt.

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

Grundsätzlich sind Erbbaurechte individuelle Verträge, weil das ErbbauRG nur einen Rahmen vorgibt und oft spezielle Vereinbarungen getroffen werden. Deshalb können statistische Auswertungen für Erbbaurechtsfaktoren ggf. zu gänzlich anderen Ergebnissen führen als im Bewertungsfall angemessen. Für individuelle Verträge oder besondere Marktbedingungen sind deshalb ggf. weitere Anpassungen erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die boG sind insoweit aus der Bewertung des fiktiven Volleigentums zu übernehmen, soweit sie das Erbbaurecht betreffen.

Neben den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Volleigentums kann es Vereinbarungen aus dem Erbbauvertrag geben, die den Verkehrswert beeinflussen.

7.10 Verkehrswert des Erbbaurechts

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **313.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Fertiggaragen bebaute Erbbaurecht in 59069 Hamm, Max-Planck-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	340	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Berge	8	474

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 mit rd.

313.000,00 €

in Worten: dreihundertdreizehntausend Euro

ermittelt.

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.

Arnsberg, den 30. Mai 2026

_____

Andreas Keuthen

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

ImmoWertA
Anwendungshinweise zur ImmoWertV

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

ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

[2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

[3] GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

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

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Anlage 5: ungeprüfte Baubeschreibung

Anlage 6: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Seite 1 von 1



Bild 1: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 4



Bild 1: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 4



Bild 2: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 3 von 4

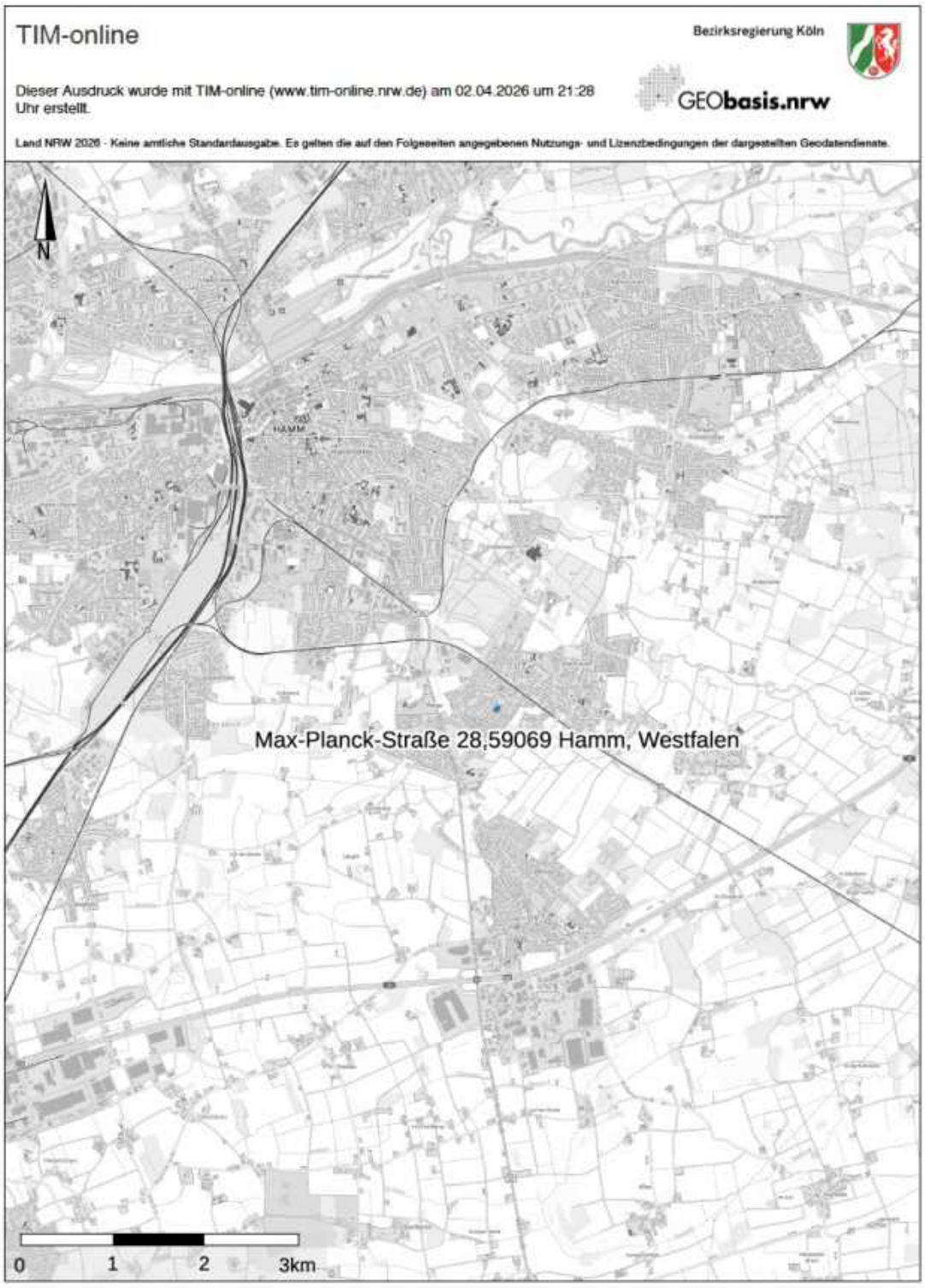


Bild 3: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 4 von 4

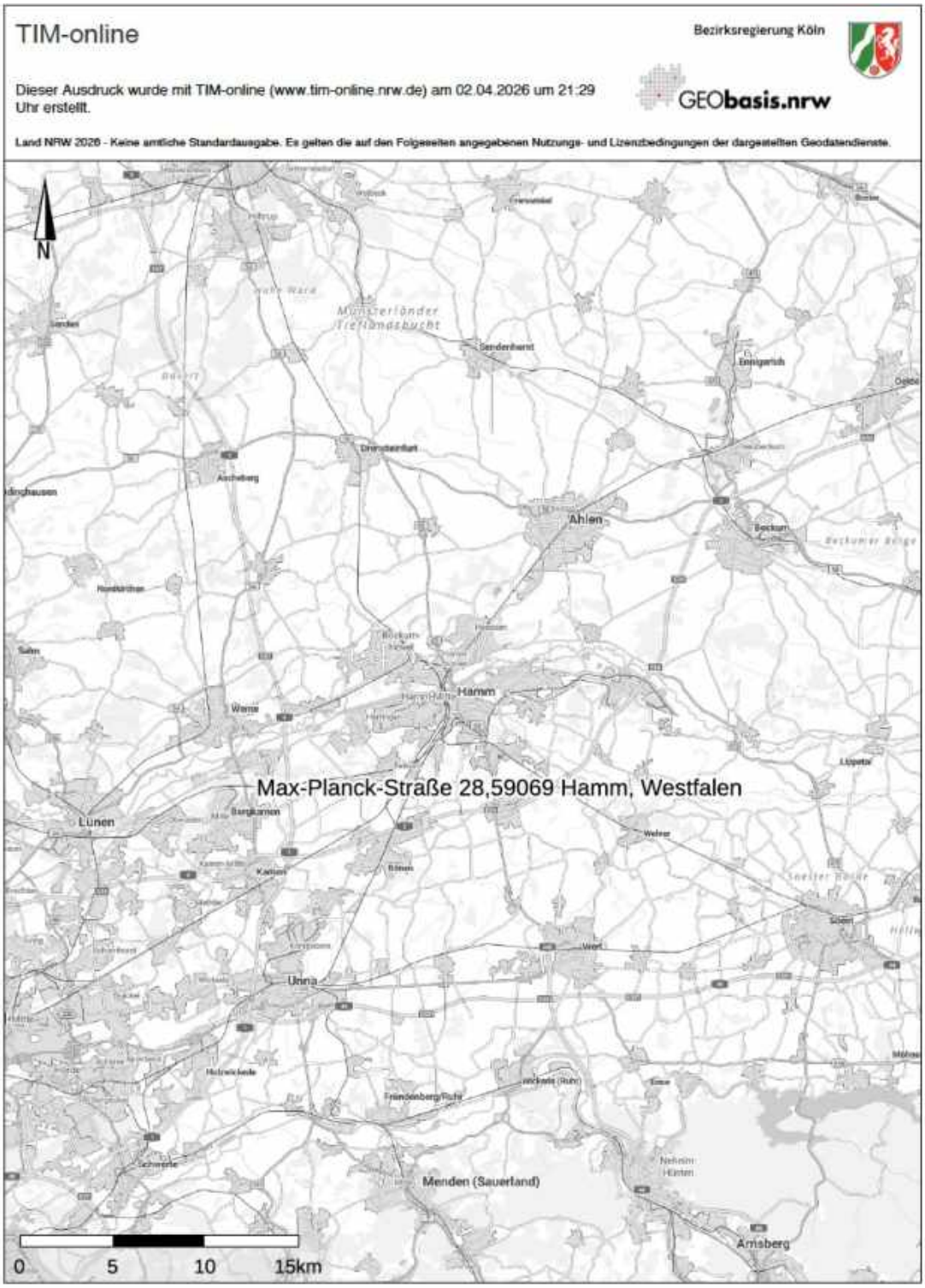


Bild 4: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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

Seite 1 von 6

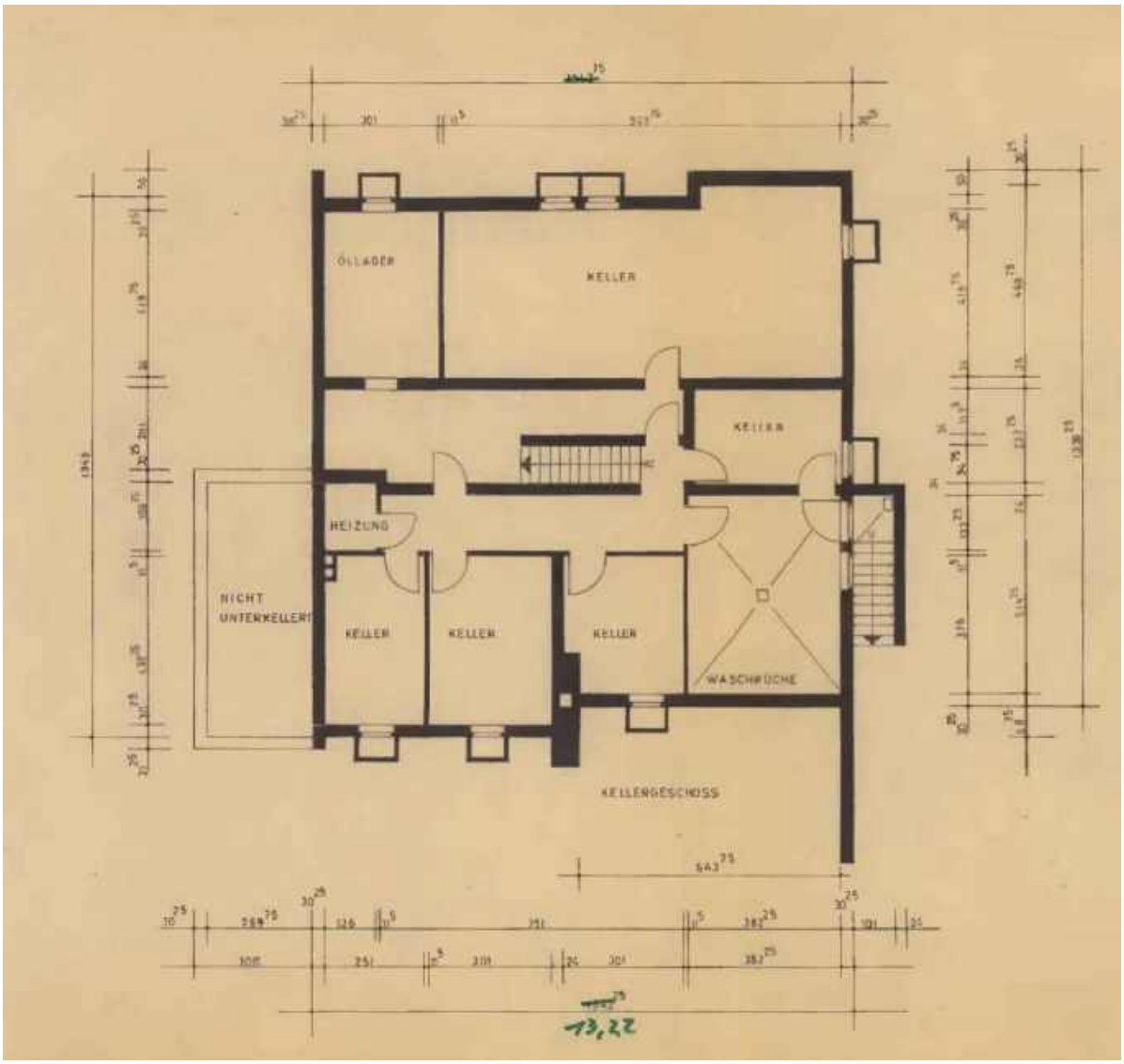


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

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

Seite 2 von 6

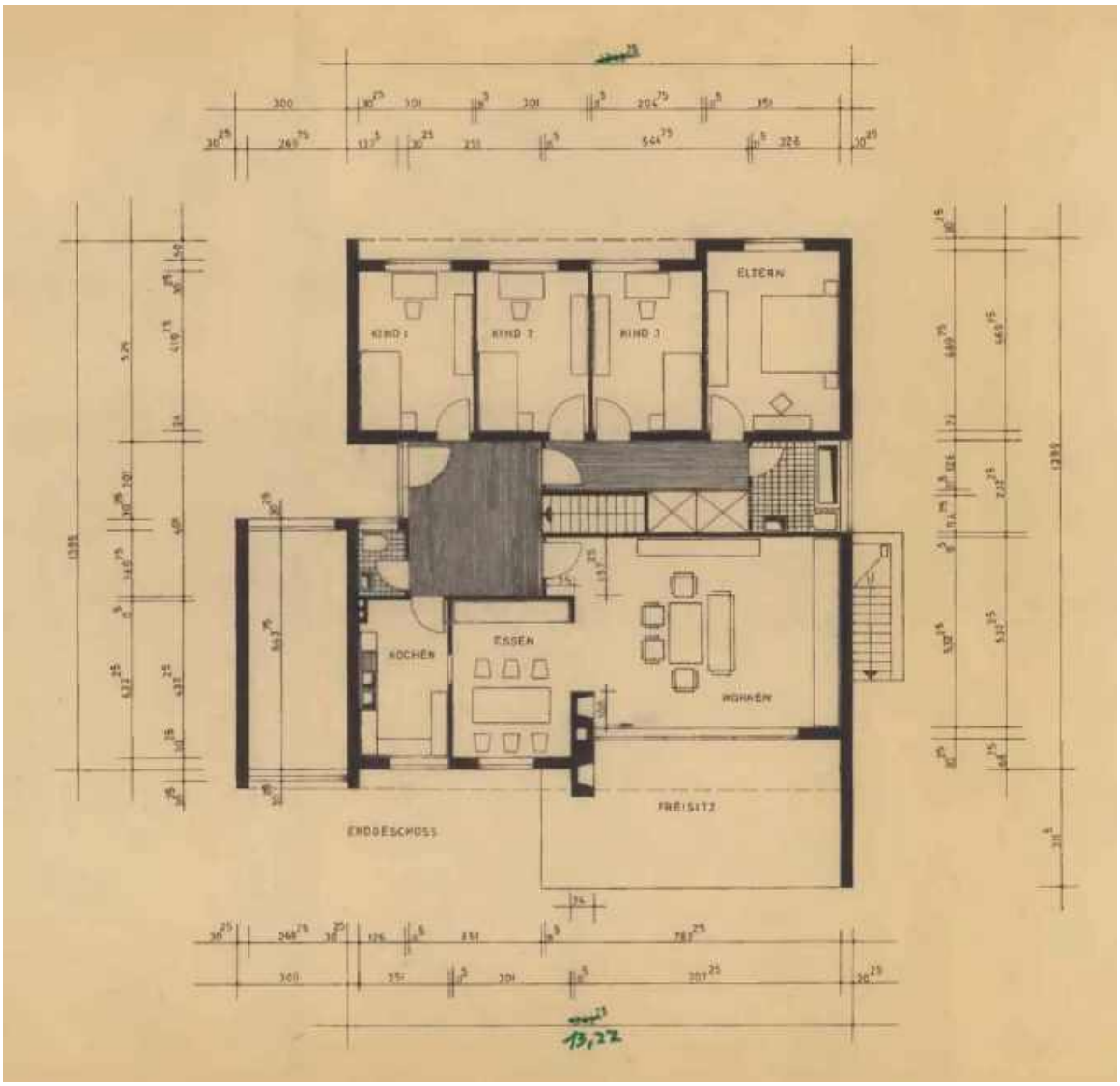


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

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

Seite 3 von 6

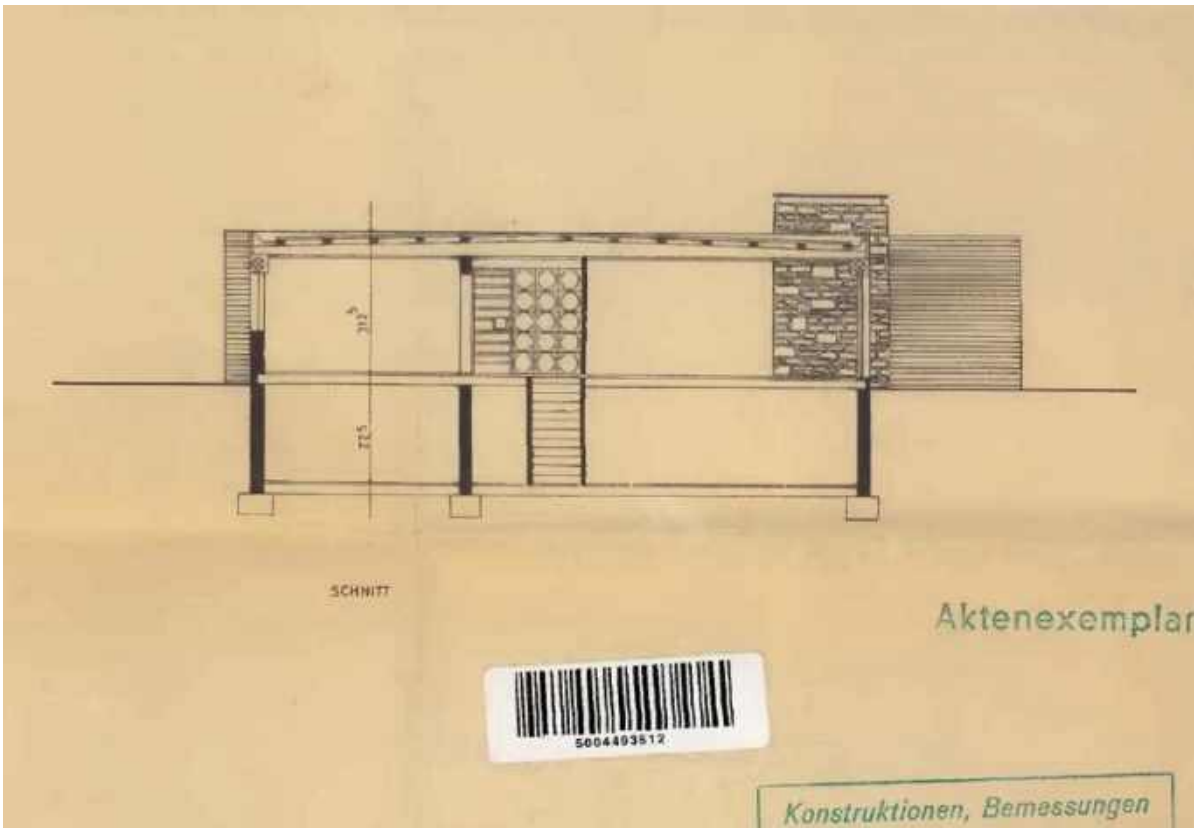


Bild 3: Schnitt

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

Seite 4 von 6

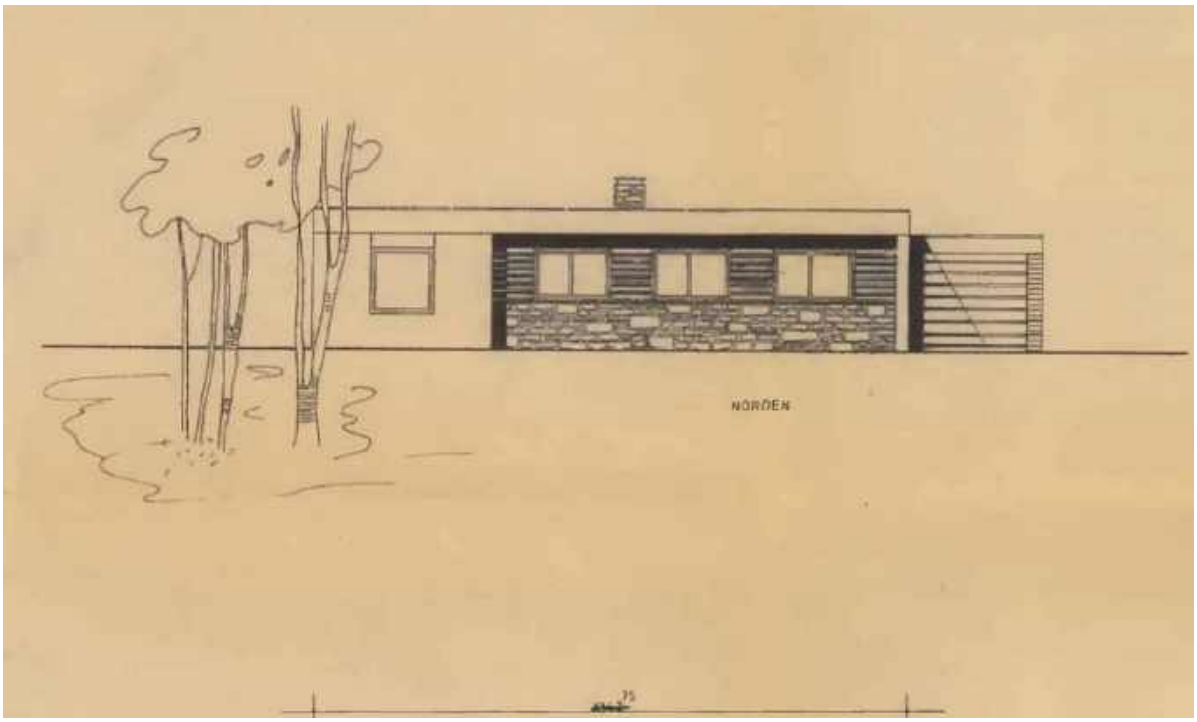


Bild 4: Ansicht Norden

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

Seite 5 von 6

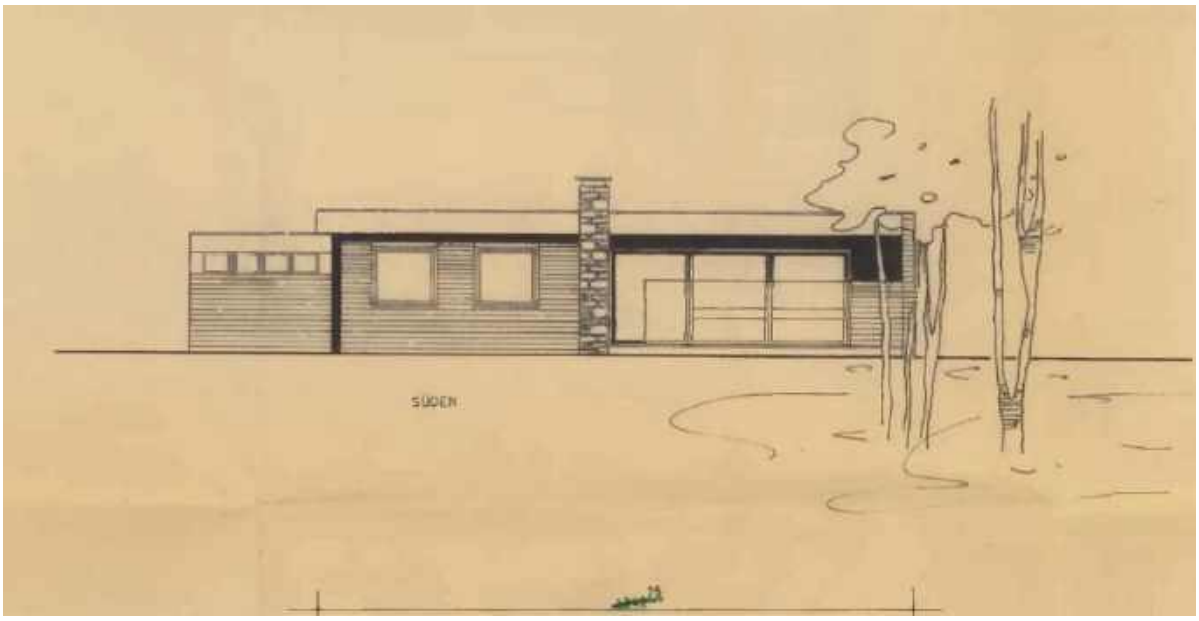


Bild 5: Ansicht Süden

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

Seite 6 von 6

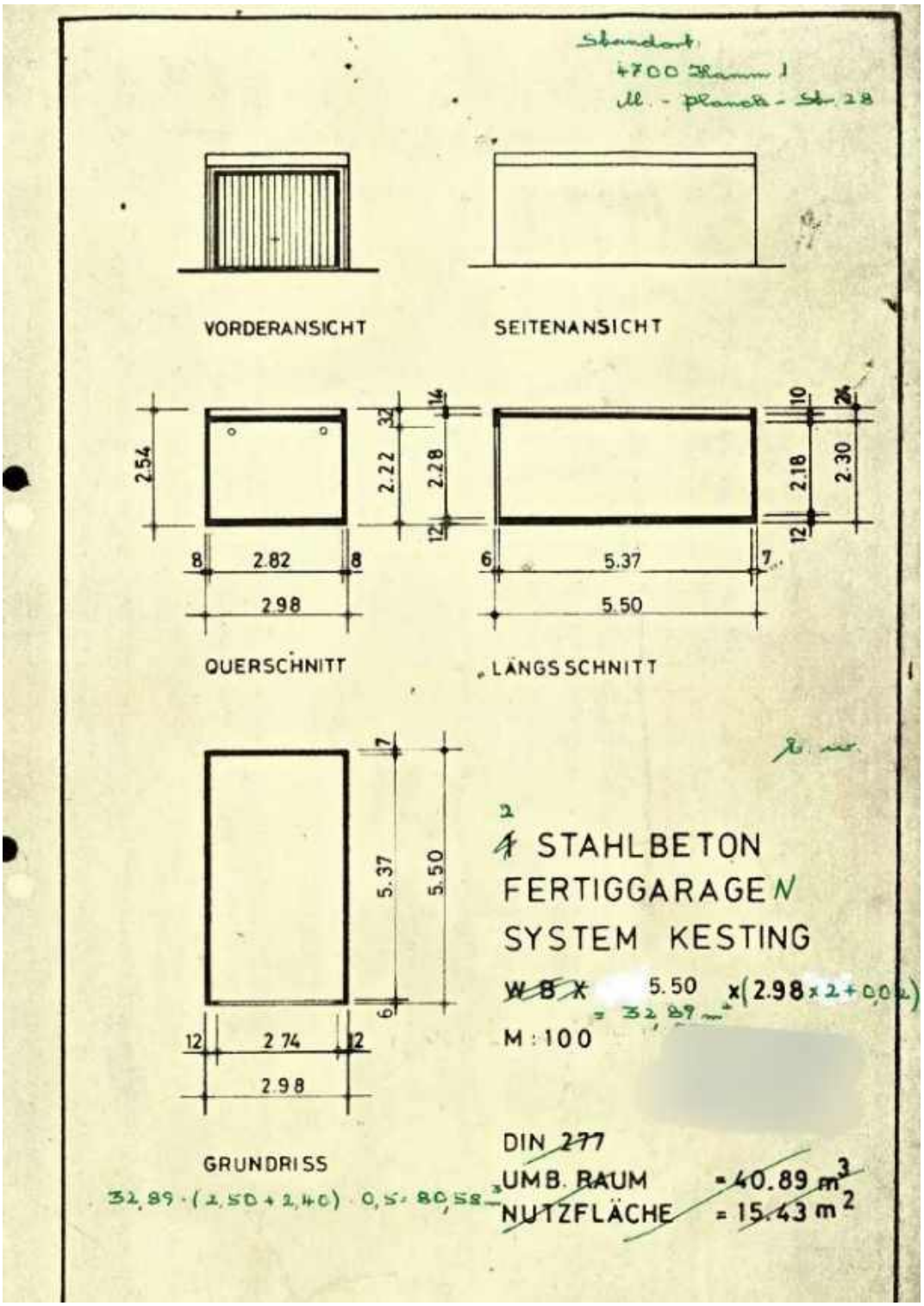
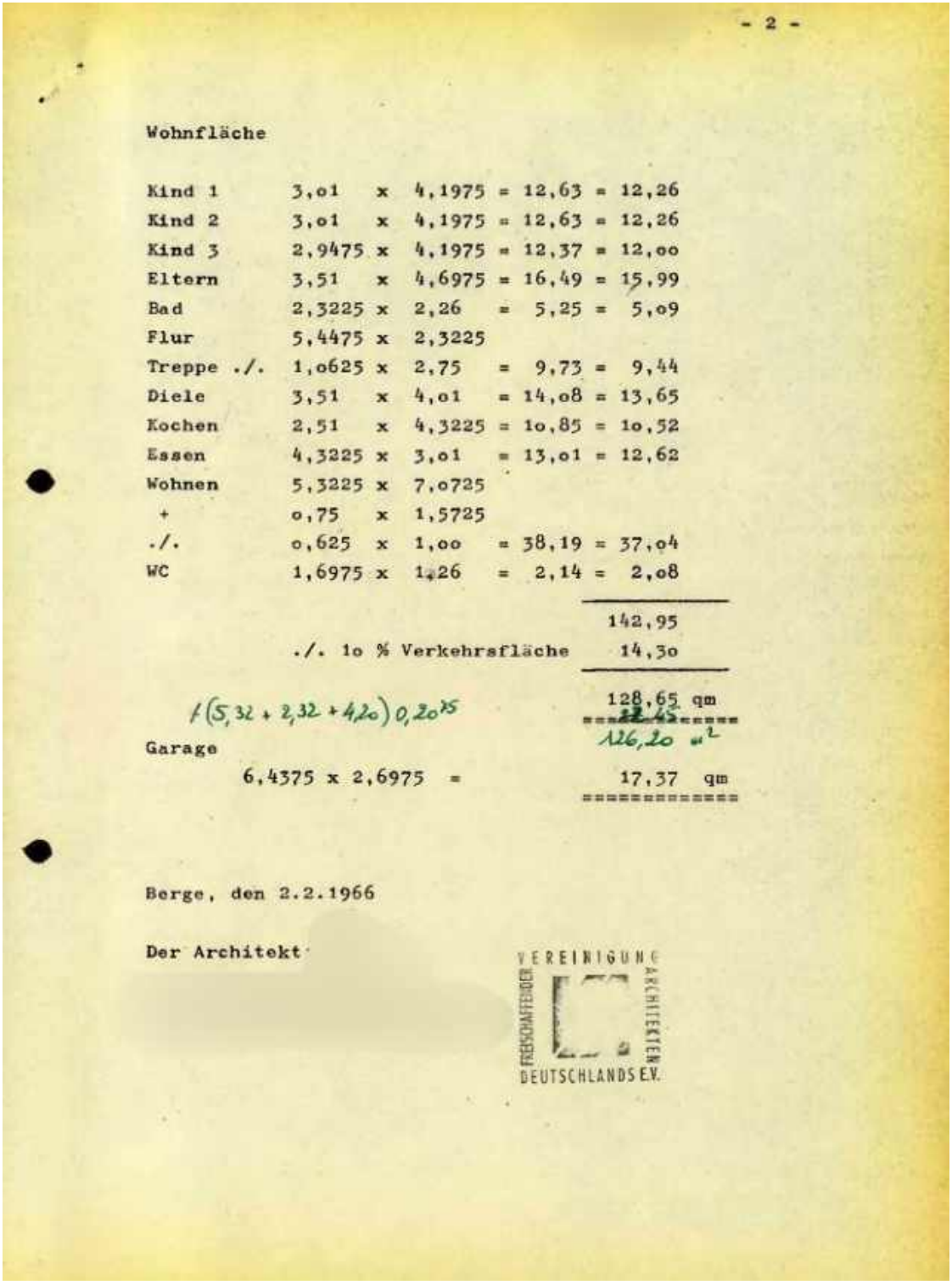


Bild 6: Zeichnungen Fertiggaragen

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1



- 2 -

Wohnfläche

Kind 1	3,01	x	4,1975	= 12,63	= 12,26
Kind 2	3,01	x	4,1975	= 12,63	= 12,26
Kind 3	2,9475	x	4,1975	= 12,37	= 12,00
Eltern	3,51	x	4,6975	= 16,49	= 15,99
Bad	2,3225	x	2,26	= 5,25	= 5,09
Flur	5,4475	x	2,3225		
Treppe ./.	1,0625	x	2,75	= 9,73	= 9,44
Diele	3,51	x	4,01	= 14,08	= 13,65
Kochen	2,51	x	4,3225	= 10,85	= 10,52
Essen	4,3225	x	3,01	= 13,01	= 12,62
Wohnen	5,3225	x	7,0725		
+	0,75	x	1,5725		
./.	0,625	x	1,00	= 38,19	= 37,04
WC	1,6975	x	1,26	= 2,14	= 2,08
					142,95
			./. 10 % Verkehrsfläche		14,30
					128,65 qm
					126,20 m²

f (5,32 + 2,32 + 4,20) 0,2035

Garage

6,4375 x 2,6975 = 17,37 qm

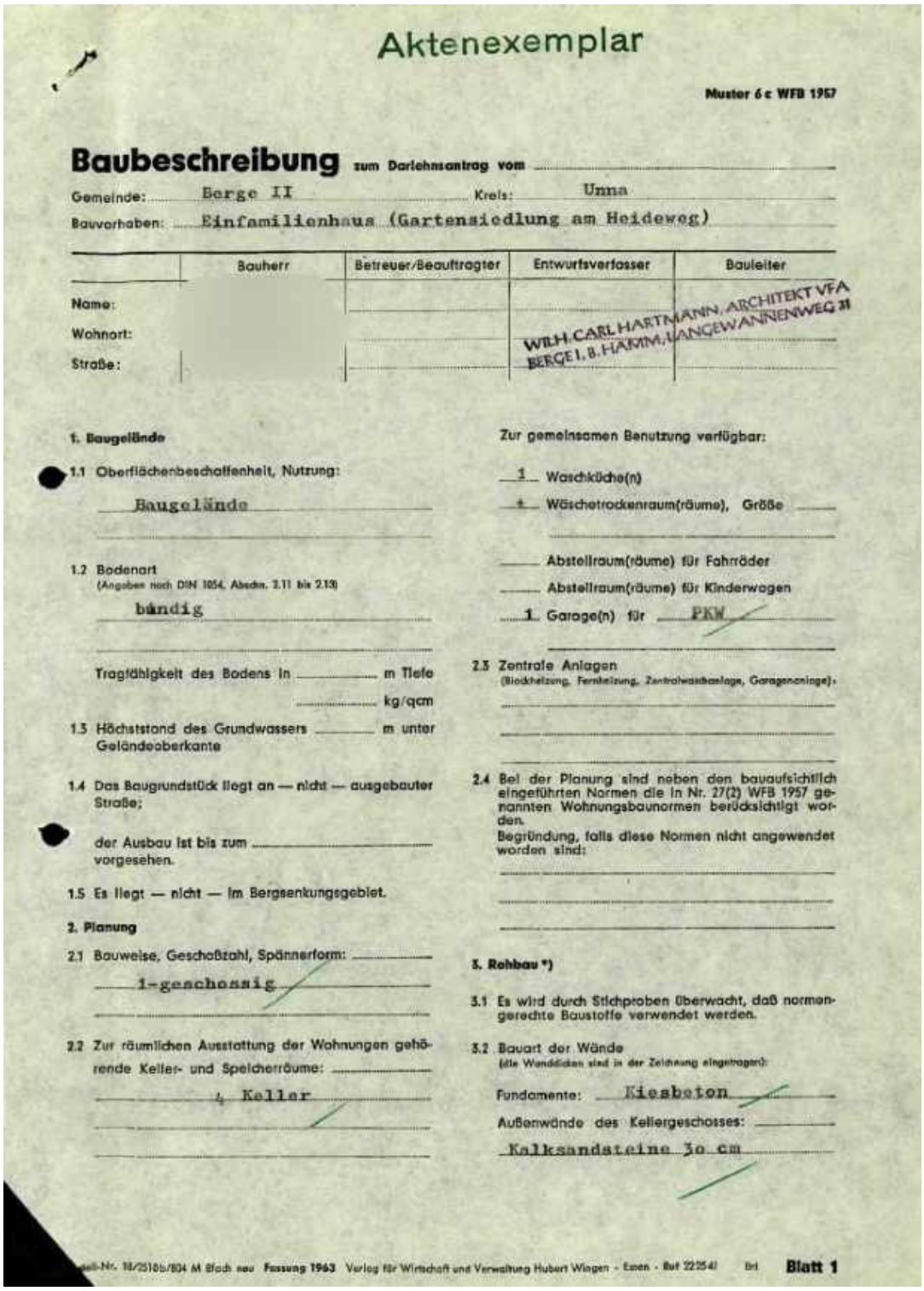
Berge, den 2.2.1966

Der Architekt

VEREINIGUNG FREISCHAFFENDER ARCHITEKTEN DEUTSCHLANDS E.V.

Anlage 5: ungeprüfte Bauberschreibung

Seite 1 von 5



Aktenexemplar

Muster 6 c WFB 1957

Baubeschreibung zum Darlehnsantrag vom .....

Gemeinde: Berge II Kreis: Unna

Bauvorhaben: Einfamilienhaus (Gartensiedlung am Heideweg)

	Bauherr	Betreuer/Beauftragter	Entwurfsverfasser	Bauleiter
Name:				
Wohnort:				
Straße:				

WILH. CARL HARTMANN, ARCHITEKT VFA BERGE I, B. HAMM, LANGEWANNENWEG 31

1. Baugelände

1.1 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzung:

Baugelände

1.2 Bodenart
(Angaben nach DIN 1054, Absdn. 2.11 bis 2.13)

bindig

Tragfähigkeit des Bodens in ..... m Tiefe

..... kg/qcm

1.3 Höchststand des Grundwassers ..... m unter Geländeoberkante

1.4 Das Baugrundstück liegt an — nicht — ausgebauter Straße;

der Ausbau ist bis zum ..... vorgesehen.

1.5 Es liegt — nicht — im Bergsenkungsgebiet.

2. Planung

2.1 Bauweise, Geschoßzahl, Spännerform: .....

1-geschossig

2.2 Zur räumlichen Ausstattung der Wohnungen gehörende Keller- und Speicherräume: .....

4 Keller

Zur gemeinsamen Benutzung verfügbar:

1 Waschküche(n)

1 Wäschetrockenraum(räume), Größe .....

..... Abstellraum(räume) für Fahrräder

..... Abstellraum(räume) für Kinderwagen

1 Garage(n) für PKW

2.3 Zentrale Anlagen
(Blockheizung, Fernheizung, Zentralwasseranlage, Garagenanlage):

2.4 Bei der Planung sind neben den bauaufsichtlich eingeführten Normen die in Nr. 27(2) WFB 1957 genannten Wohnungsbaunormen berücksichtigt worden.
Begründung, falls diese Normen nicht angewendet worden sind:

3. Rohbau *)

3.1 Es wird durch Stichproben überwacht, daß normengerechte Baustoffe verwendet werden.

3.2 Bauart der Wände
(die Wanddicken sind in der Zeichnung eingetragen):

Fundamente: Kiesbeton

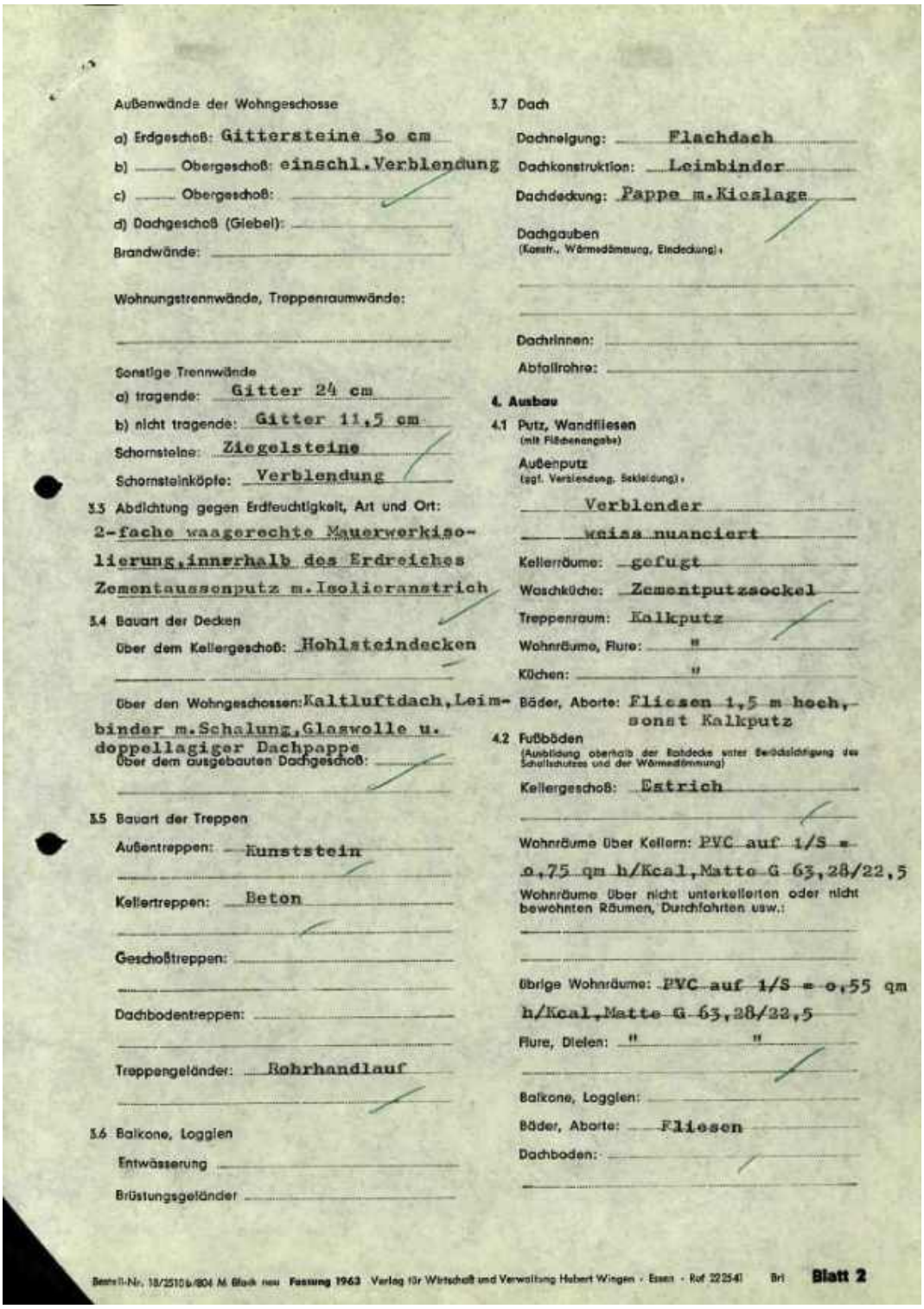
Außenwände des Kellergeschosses:

Kalksandsteine 30 cm

...-Nr. 18/2510b/804 M Blach neu **Fassung 1963** Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen - Ruf 22254 Bri **Blatt 1**

Anlage 5: ungeprüfte Bauberschreibung

Seite 2 von 5



Außenwände der Wohngeschosse

a) Erdgeschoß: Gittersteine 30 cm

b) ____ Obergeschoß: einschl.Verblendung

c) ____ Obergeschoß: ____

d) Dachgeschoß (Giebel): ____

Brandwände: ____

Wohnungstrennwände, Treppenraumwände:

____

Sonstige Trennwände

a) tragende: Gitter 24 cm

b) nicht tragende: Gitter 11,5 cm

Schornsteine: Ziegelsteine

Schornsteinköpfe: Verblendung

3.3 Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit, Art und Ort:
2-fache waagerechte Mauerwerkisolierung,innerhalb des Erdreiches
Zementaussenputz m.Isolieranstrich

3.4 Bauart der Decken

über dem Kellergeschoß: Hohlsteindecken

____

über den Wohngeschossen: Kaltluftdach,Leimbinder m.Schalung,Glaswolle u. doppellagiger Dachpappe

über dem ausgebauten Dachgeschoß: ____

____

3.5 Bauart der Treppen

Außentreppen: Kunststein

____

Kellertreppen: Beton

____

Geschoßtreppen: ____

____

Dachbodentreppen: ____

____

Treppengeländer: Rohrhandlauf

____

3.6 Balkone, Loggien

Entwässerung ____

Brüstungsgeländer ____

3.7 Dach

Dachneigung: Flachdach

Dachkonstruktion: Leimbinder

Dachdeckung: Pappe m.Kieslage

Dachgauben
(Konstr., Wärmedämmung, Eindeckung)

____

____

Dachrinnen: ____

Abfallrohre: ____

4. Ausbau

4.1 Putz, Wandfliesen
(mit Flächenangabe)

Außenputz
(ggf. Verblendung, Bekleidung)

Verblender

weiss nuanciert

Kellerräume: gefugt

Waschküche: Zementputzsockel

Treppenraum: Kalkputz

Wohnräume, Flure: "

Küchen: "

Bäder, Aborte: Fliesen 1,5 m hoch, sonst Kalkputz

4.2 Fußböden
(Ausbildung oberhalb der Rohdecke unter Berücksichtigung des Schallschutzes und der Wärmedämmung)

Kellergeschoß: Estrich

____

Wohnräume über Kellern: PVC auf 1/S = o,75 qm h/Kcal,Matte G 63,28/22,5

Wohnräume über nicht unterkellerten oder nicht bewohnten Räumen, Durchfahrten usw.:

____

____

übrige Wohnräume: PVC auf 1/S = o,55 qm h/Kcal,Matte G 63,28/22,5

Flure, Dielen: " "

____

Balkone, Loggien: ____

Bäder, Aborte: Fliesen

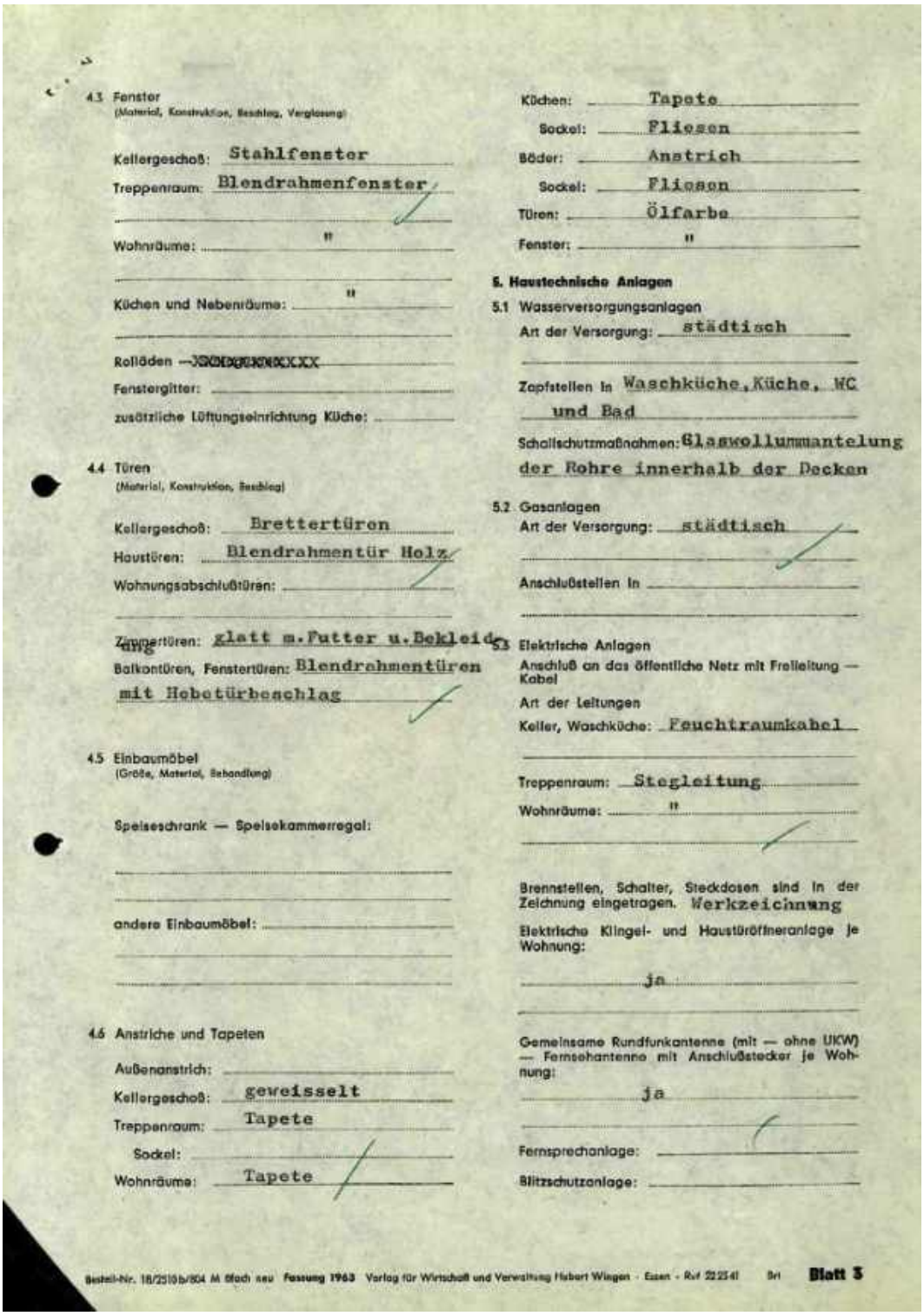
Dachboden: ____

____

Bestell-Nr. 18/2510b/804 M Block neu Fassung 1963 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen · Essen · Ruf 22541 Bri **Blatt 2**

Anlage 5: ungeprüfte Bauberschreibung

Seite 3 von 5



4.3 Fenster
(Material, Konstruktion, Beschlag, Verglasung)

Kellergeschoß: Stahlfenster
Treppenraum: Blendrahmenfenster
Wohnräume: "
Küchen und Nebenräume: "
Rolläden —
Fenstergitter:
zusätzliche Lüftungseinrichtung Küche:

4.4 Türen
(Material, Konstruktion, Beschlag)

Kellergeschoß: Brettertüren
Haustüren: Blendrahmentür Holz
Wohnungsabschlußtüren:
Zimmertüren: glatt m.Futter u.Bekleidung
Balkontüren, Fenstertüren: Blendrahmentüren mit Hebetürbeschlag

4.5 Einbaumöbel
(Größe, Material, Behandlung)

Speiseschrank — Speisekammerregal:
andere Einbaumöbel:

4.6 Anstriche und Tapeten

Außenanstrich:
Kellergeschoß: gewelsselt
Treppenraum: Tapete
Sockel:
Wohnräume: Tapete
Küchen: Tapete
Sockel: Fliesen
Böder: Anstrich
Sockel: Fliesen
Türen: Ölfarbe
Fenster: "

5. Haustechnische Anlagen

5.1 Wasserversorgungsanlagen
Art der Versorgung: städtisch
Zapfstellen in Waschküche, Küche, WC und Bad
Schallschutzmaßnahmen: Glaswollummantelung der Rohre innerhalb der Decken

5.2 Gasanlagen
Art der Versorgung: städtisch
Anschlußstellen in

5.3 Elektrische Anlagen
Anschluß an das öffentliche Netz mit Freileitung — Kabel
Art der Leitungen
Keller, Waschküche: Feuchtraumkabel
Treppenraum: Stegleitung
Wohnräume: "

Brennstellen, Schalter, Steckdosen sind in der Zeichnung eingetragen. Werkzeichnung

Elektrische Klingel- und Haustüröffneranlage je Wohnung:
ja

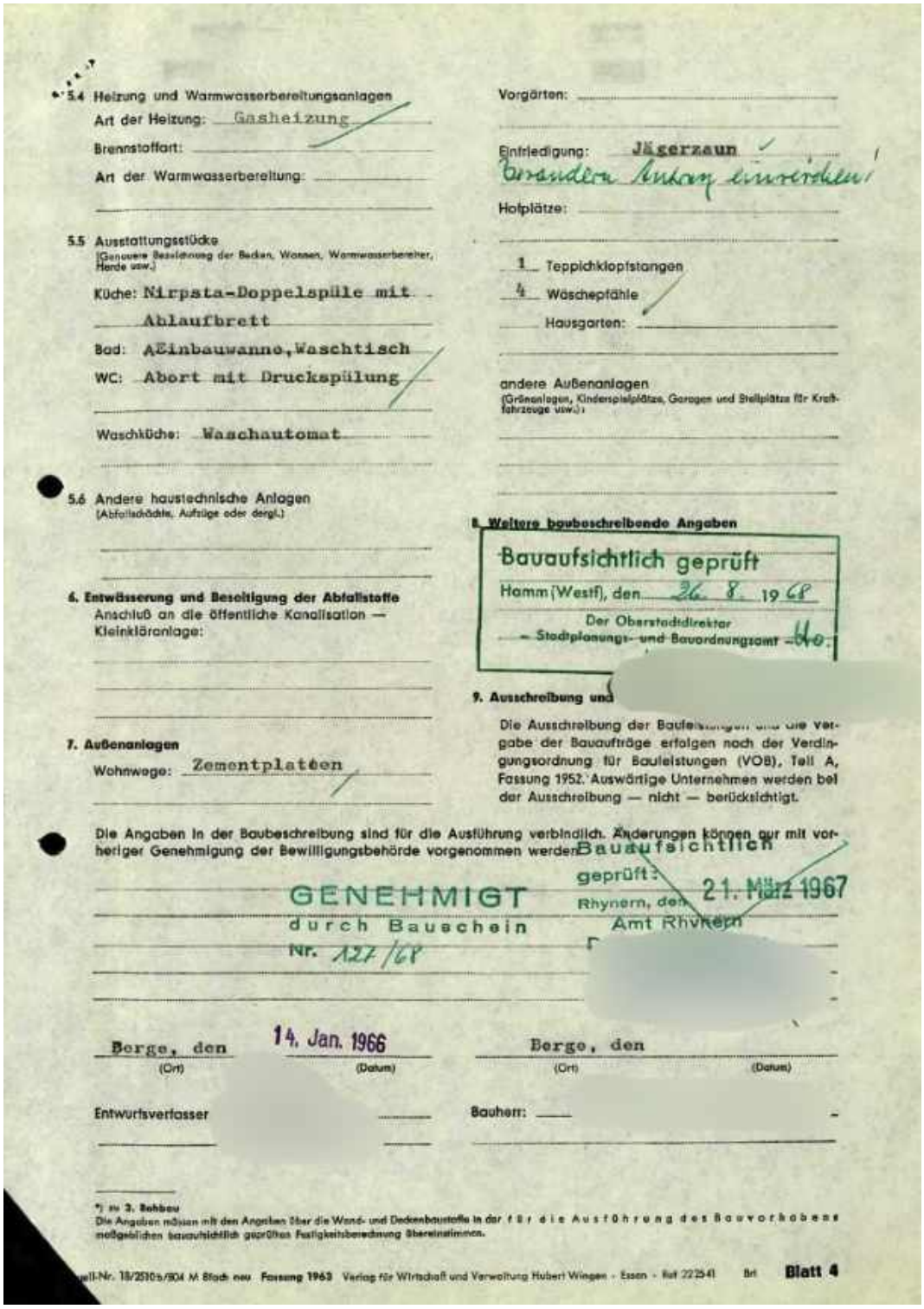
Gemeinsame Rundfunkantenne (mit — ohne UKW) — Fernsehantenne mit Anschlußstecker je Wohnung:
ja

Fernsprechanlage:
Blitzschutzanlage:

Bestell-Nr. 16/2510b/804 M 6fach neu Fassung 1963 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen · Essen · Ruf 22 23 41 Blatt 3

Anlage 5: ungeprüfte Bauberschreibung

Seite 4 von 5



5.4 Heizung und Warmwasserbereitungsanlagen
Art der Heizung: Gasheizung
Brennstoffart:
Art der Warmwasserbereitung:

5.5 Ausstattungsstücke
(Genauere Bezeichnung der Becken, Wannen, Warmwasserbereiter, Herde usw.)
Küche: Nirpsta-Doppelspüle mit Ablaufbrett
Bad: AEinbauwanne, Waschtisch
WC: Abort mit Druckspülung
Waschküche: Waschautomat

5.6 Andere haustechnische Anlagen
(Abfallschächte, Aufzüge oder dergl.)

6. Entwässerung und Beseitigung der Abfallstoffe
Anschluß an die öffentliche Kanalisation — Kleinkläranlage:

7. Außenanlagen
Wohnwege: Zementplatten

Vorgärten:
Einfriedigung: Jägerzaun
Hofplätze:
1 Teppichklopfstangen
4 Wäschepfähle
Hausgarten:

andere Außenanlagen
(Grünanlagen, Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge usw.):

8. Weitere baubeschreibende Angaben

Bauaufsichtlich geprüft
Hamm (Westf), den 26. 8. 1968
Der Oberstadtdirektor
– Stadtplanungs- und Bauordnungsamt –

9. Ausschreibung und

Die Ausschreibung der Bauleistungen und die Vergabe der Bauaufträge erfolgen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil A, Fassung 1952. Auswärtige Unternehmen werden bei der Ausschreibung — nicht — berücksichtigt.

Die Angaben in der Baubeschreibung sind für die Ausführung verbindlich. Änderungen können nur mit vorheriger Genehmigung der Bewilligungsbehörde vorgenommen werden.

Bauaufsichtlich geprüft:
Rhynern, den 21. März 1967
Amt Rhynern

GENEHMIGT
durch Bauschein
Nr. 127/68

Berge, den 14. Jan. 1966
(Ort) (Datum)

Berge, den
(Ort) (Datum)

Entwurfsverfasser

Bauherr:

*) zu 3. Rohbau
Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in der für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblichen bauaufsichtlich geprüften Festigkeitsberechnung übereinstimmen.

...ell-Nr. 18/2510 b/804 M 8fach neu Fassung 1963 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen - Ruf 22 25 41 Blatt 4

Anlage 5: ungeprüfte Bauberschreibung

Seite 5 von 5

Stahlbeton-Fertiggarage System Kesting

Standort:
Max-Planck-Str. 28
4700 Hamm 1

Baubeschreibung und technische Daten

Rohbau Außenwände, Decke und Boden bestehen aus Stahlbeton Bn 250 in einem Guß mit der erforderlichen Bewehrung von Baustahlgewebe und Torrippenstahl. In der Rückwand sind zwei Lüftungssiebe 8 cm ø eingebaut. Das Flachdach hat Gefälle nach hinten. Die Dachbeschichtung besteht aus einer Lage Bitumenschweißbahnen.
Die Dachentwässerung erfolgt als Innen- oder Außenentwässerung mit PVC-Leitungen.

Putz und Anstrich Die Außenwände sind mit einer hochwertigen Kunststoffeinbettmasse und mit Mosaikkörnung beschichtet. Farbe nach Wahl gemäß Farbtonkarte.
Die Innenwände und die Decke sind mit einem Anstrich aus Dispersionsfarbe wischfest (nach TAKD) zusätzlich andersfarbiger Sprenkelung versehen.

Innenausstattung Schlagleisten gegen Beschädigung der Wagentüren und behördlich vorgeschriebene Beschilderung.

Tor Eingebautes sendzimier-verzinktes Stahlschwingtor mit eingebrannter Kunststoffgrundierung und Anstrich mit Kunstharzlackfarbe. Das Tor ist mit Umluftschlitzen versehen.

Transport Die komplette Stahlbetonfertiggarage wird mit einem Spezialfahrzeug zum Aufstellort transportiert und auf vorbereitete Punkt- oder Streifenfundamente aufgesetzt.

Die Typenprüfung für das Bundesgebiet ist erteilt und wird der jeweiligen Auftragsbestätigung beigefügt.

Durch die Typenprüfung wird das Baugenehmigungsverfahren vereinfacht. Baubeschreibungen und Zeichnungen ergänzen die Unterlagen.

Lt. Typengenehmigung sind für die Gründung Punkt- bzw. Streifenfundamente, je nach Beschaffenheit des Baugrundes, erforderlich. Die Fundamente sind entsprechend der Typengenehmigung zu gründen.

Die Oberfläche des Erdreichs zwischen den Fundamenten endet ca. 5 cm unter O. K. Fundament, damit der Garagenboden freitragend bleibt.

Um eine reibungslose Anfuhr zu gewährleisten, ist es wichtig, daß die Zufahrtswege bis zum Aufstellplatz eine Achslast von 10–12 to aufnehmen können.

Durchfahrt und sonstige Begrenzungen müssen als lichte Weite mindestens die Garagenbreite zuzüglich 30 cm Sicherheitsabstand, überbaute Einfahrten eine lichte Höhe von 4,00 m haben. Ab Vorderkante der abgesetzten Garage ist ein freies Ausfahrtmaß von mindestens 7,50 m für den Spezialtransporter erforderlich.

* für die Kubus 4-Garage = 8,5o m

Bauunt[illegible]verke

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 1 von 37



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 2 von 37



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 3 von 37



Bild 5: Ansicht des Gartens



Bild 6: Gartenhütte

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 37



Bild 7: Terrasse



Bild 8: Schadensbild Kamin

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 5 von 37



Bild 9: Terrassentür



Bild 10: Schadensbild Fenster/Fensterbank zur Gartenseite

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 6 von 37



Bild 11: Schadensbild Sichtschutzwand Terrasse



Bild 12: Schadensbild Sichtschutzwand Terrasse

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 7 von 37



Bild 13: östlicher Grundstücksbereich / Kelleraußentreppe



Bild 14: östlicher Grundstücksbereich

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 8 von 37



Bild 15: Wintergarten



Bild 16: Edelstahlrohr (Kamin)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 9 von 37



Bild 17: Garage



Bild 18: Verankerung des Wintergartens in der Garagendecke

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 10 von 37



Bild 19: Garage



Bild 20: Garagendecke

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 11 von 37



Bild 21: Wintergarten und Garagendecken von oben



Bild 22: Flachdach Wohngebäude

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 12 von 37



Bild 23: Flachdach Wohngebäude



Bild 24: Flachdach Wohngebäude (Entwässerung)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 13 von 37



Bild 25: Kaminkopf



Bild 26: Windfang (Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 14 von 37



Bild 27: Eingangstür (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)



Bild 28: Diele (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 15 von 37



Bild 29: Schadensbild



Bild 30: Garderobe, Blickrichtung Bad (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 16 von 37



Bild 31: Bad (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss); Ausbau nicht genehmigt



Bild 32: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 17 von 37



Bild 33: Schlafzimmer (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss); Ausbau nicht genehmigt



Bild 34: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 18 von 37



Bild 35: Schadensbild



Bild 36: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 19 von 37



Bild 37: Wohnzimmer (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)



Bild 38: Detailfoto, Fenster zur Gartenseite (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 20 von 37



Bild 39: Wohnzimmer (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)



Bild 40: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 21 von 37



Bild 41: Schadensbild



Bild 42: Küche (zweite, nicht genehmigte Wohneinheit Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 22 von 37



43: Wohnzimmer (Erdgeschoss)



44: Detailfoto Fenster zur Nordseite (Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 23 von 37



45: Schlafzimmer (Erdgeschoss)



46: Küche (Erdgeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 24 von 37



47: Schadensbild Deckenvertäfelung Diele



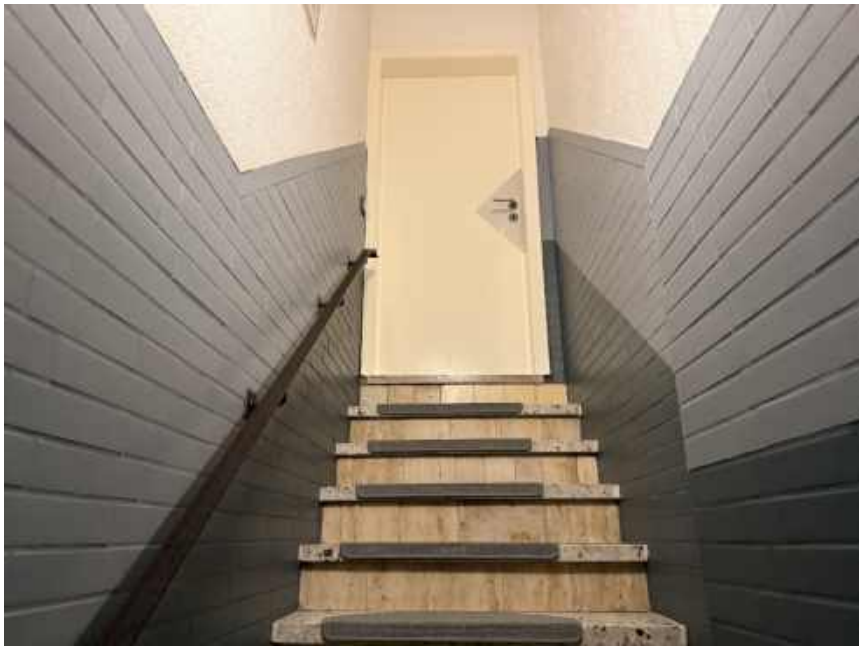
48: Dachkuppel

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 25 von 37



49: Bad (Erdgeschoss)



50: Geschosstreppe zum Keller

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 26 von 37



51: Schadensbild



52: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 27 von 37



53: Wohnzimmer (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)



54: Küche (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 28 von 37



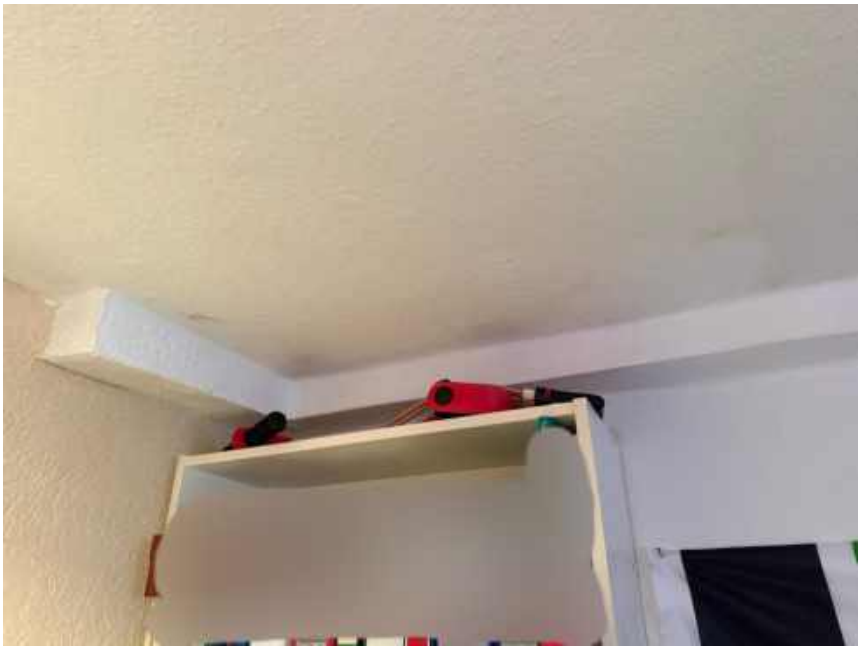
55: Zimmer (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)



56: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 29 von 37



57: Schadensbild



58: Bad (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 30 von 37



59: Schadensbild



60: Kellerflur

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 31 von 37



61: Schadensbild



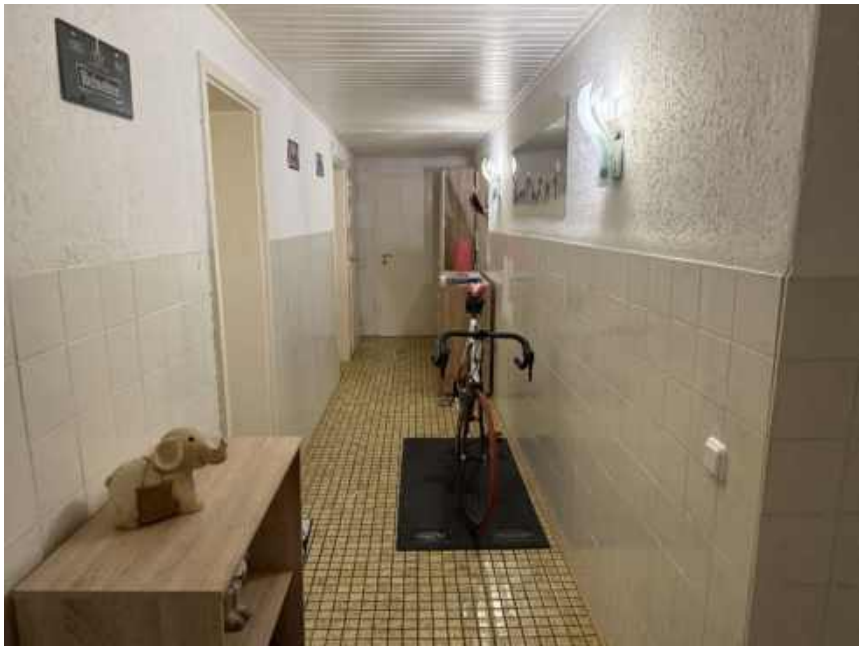
62: Sauna

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 32 von 37



63: Waschkeller



64: Kellerflur

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 33 von 37



65: Schadensbild



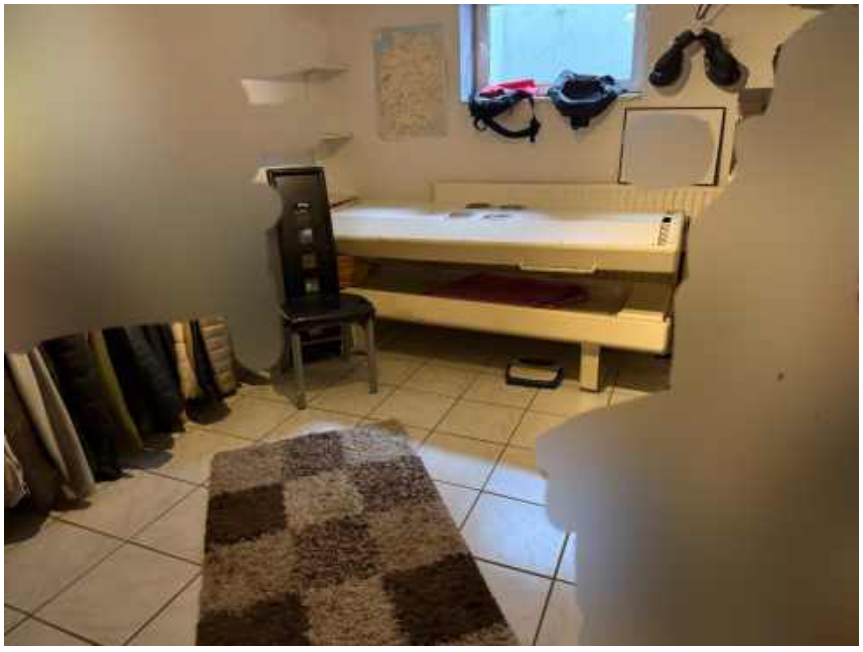
66: Schadensbild

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 34 von 37



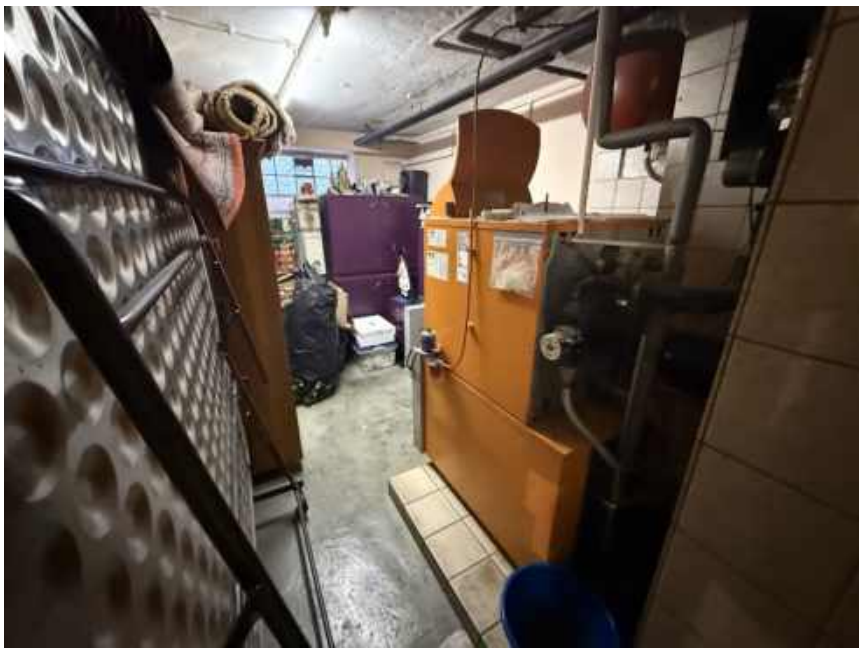
67: Zimmer (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)



68: Zimmer (Ausbau nicht genemigt; Kellergeschoss)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 35 von 37



69: Heizungsraum



70: Öltanks

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 36 von 37



71: Kellerraum



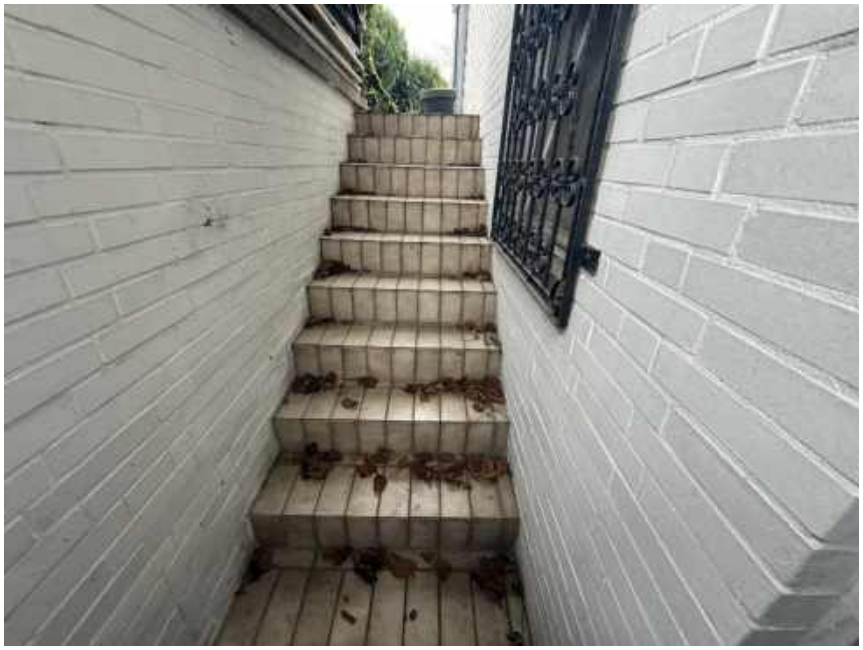
72: Zählerschrank

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 37 von 37



73: Kellerausgang



74: Kelleraußentreppe