



ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 09.10.2025
Az.: 22 K 021/25

GUTACHTEN

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

**Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 59065 Hamm, Schillerstr. 60**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.08.2025 ermittelt mit rd.

226.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Zweifamilien-Doppelhaushälfte	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnungen.....	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine angebaute, unterkellerte Zweifamilien-Doppelhaushälfte (3 ½-geschossig), ursprüngliches Baujahr ca. 1902

Objektadresse: Schillerstr. 60, 59065 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 1917

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 29, Flurst. 99

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 07.08.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 07.08.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 28.08.2025 (Tag der 1. Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 28.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2025, 08.10.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen schriftlicher Terminvereinbarungen bei den vereinbarten Ortbesichtigungen nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von der Straße aus besichtigen konnte.)

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (Auszug aus 1 Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Erkundigungen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau
Erkundigung bei der Feuerwehr Hamm bezügl. Kampfmittel
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2025 für Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 15 km; Unna, ca. 21 km; Dortmund, ca. 38 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 350 m; B 233, ca. 13 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 7 km; A 1, ca. 10 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 750 m
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 28 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Stadtbezirksrand Hamm-Mitte; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 180 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Kindergarten, ca. 650 m entfernt; Grundschule, ca. 1,2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,6 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage gem. Straßenverzeichnis Wohnlage Stadt Hamm
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr, Bahn)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. Anlage 04):

Hamm Blatt 1917, lfd. Nr. 2: Gemarkung Hamm, Flur 29, Flurstück 99;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Schillerstr. 60; Größe: 318 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 7,2 x 43,3 m

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Norden ausgerichtet (ungünstig)

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform, Übertiefe;
Das Grundstück ist Teil eines Doppelhaus-Grundstücks.

2.3 Erschließung

Straßenart: verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenztändiges Nebengebäude

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

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich) gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist für das Gebiet einen möglichen Gasaustritt in Bohrungen aus.

Gem. Bergbaubehörde des Regierungsbezirks Arnsberg vom 15.09.2025 ist mit Auswirkungen des Bergbaus nicht mehr zu rechnen.

Es liegt eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 29.08.2025 vor. Hiernach wurde das Bewertungsgrundstück bombardiert.

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.06.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 1917 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 01.09.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 19.08.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 29.08.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

MI = Mischgebiet

III = 3 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,0

g = geschlossene Bauweise

Sanierungssatzung "Hamm Innenstadt 2030"

Auskunft eingeholt am 01.09.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte.

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

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Die letzten Zeichnungen zum Wiederaufbau des beschädigten Badezimmer-Anbaus wurden 1949 genehmigt.

Augenscheinlich entspricht das Gebäude straßenseitig weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land, tlw. Gartenland
Anmerkung:	(Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.)
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 210 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: M (gemischte Baufläche); Geschossigkeit: III-V; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Zweifamilienhäuser: 0,6 % (StdAbw: 1,2 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften entnommen worden.
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Lage nicht erhoben.
Beitragssituation:	nicht erkundet
Anmerkung:	Die Straße ist endausgebaut, daher ist nicht mehr mit einen Erschließungsbeitrag zu rechnen.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt besitzt vermutlich zwei Wohnungen (Annahme: Whg. 1 im EG/1.OG, Whg. 2 im 2.OG, DG nicht ausgebaut). Beide Wohnungen scheinen vermietet zu sein. Die genaue Aufteilung der Wohnungen sowie dessen Grundrissgestaltung sind jedoch unbekannt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

Anmerkung: Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße und auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

3.2 Zweifamilien-Doppelhaushälfte

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilien-Doppelhaushälfte, 3-geschossig, mit Anbau, einseitig angebaut, Einspanner; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich 1902 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1970
Historie:	k. A.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau; Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	vermutlich Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Ziegelstein, einschalig
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtwände
Geschoßdecken:	vermutlich Trägerkappendecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Überdachung; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	k. A.
Kellertreppe:	k. A.
Geschoßtreppe:	k. A.; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest
Bodentreppe:	k. A.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen aus Spaltplatten
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitten

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Vaillant, VKS 17E; Niedertemperaturtechnik); 17 kW; Baujahr 1989
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:	k. A.
Keller:	k. A.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° u. 30 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldachgiebel, ca. 50 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, Kupfer, Kunststoff Das Bewertungsobjekt teilt sich die Fallrohre mit dem Nachbargebäude.
Schornstein:	k. A.
Besondere Bauteile:	Zwerchgiebel, Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	k. A.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Unterhaltsstau:	k. A. Augenscheinlich besitzt das Gebäude straßenseitig einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau.
Bauschäden:	k. A.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand scheint hinsichtlich des Gebäudealters normal zu sein. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschküche, Heizungsraum, 2 weitere Kellerräume (ca. 52 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 1:</u>	Küche, 2 weitere Zimmer; Bad, Außenzugang (Anbau) (ca. 50,5 m ² Wf.)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>zu Wohnung 1:</u>	Küche, 2 weitere Zimmer; Bad (Anbau) (ca. 50,5 m ² Wf.)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 2:</u>	Küche, 2 weitere Zimmer; Bad (Anbau) (ca. 50,5 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	(ca. 28 m ² Nf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 151,5 m ² Wf. / 80 m ² Nf.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	k. A.
Erdgeschoss:	k. A.
1. Obergeschoss:	k. A.
2. Obergeschoss:	k. A.

3.2.2.8 Wohnungen

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: k. A.

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Sanitärinstallation: k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: Der tatsächliche Grundriss der Wohnung ist unbekannt.

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), vermutlich mangelnder Wärmeschutz

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude

Anmerkung: Aufgrund der fehlenden Besichtigung kann zur Bauart und Funktion des Nebengebäudes keine Aussage getätigt werden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung: Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen

Anmerkung: Aufgrund der fehlenden Besichtigung des rückwärtigen Grundstücks kann hierzu keine weitere Aussage getätigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Schillerstr. 60 zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	1917	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	29	99	318 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

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

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

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Schillerstr. 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	1917	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	29	99

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd.

226.000,- €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 09. Oktober 2025

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilien-Doppelhaushälfte** in **Hamm, Schillerstr. 60**
 Flur **29** Flurstücksnummer **99** Wertermittlungstichtag: **28.08.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	181,80	318,00	100 %	57.813,00
Summe:				318,00		57.813,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilien- Doppelhaushälfte	358,00	151,50	1902	80	25

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	10.847,40	24,86	0,60	1,25

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	381,60 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-118,81 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.491,75 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,83
Verkehrswert/Reinertrag:	27,73

Ergebnisse	
Ertragswert:	220.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	233.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	226.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.08.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten

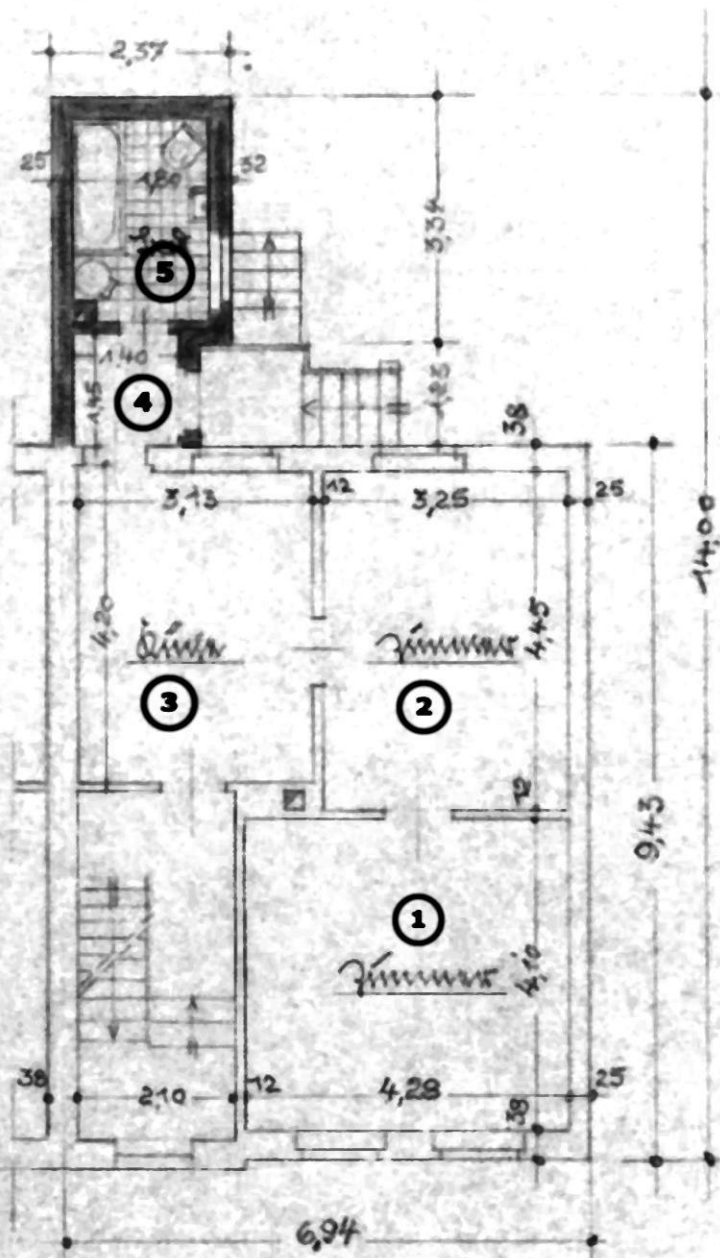
...



Umgebung in Richtung Westen

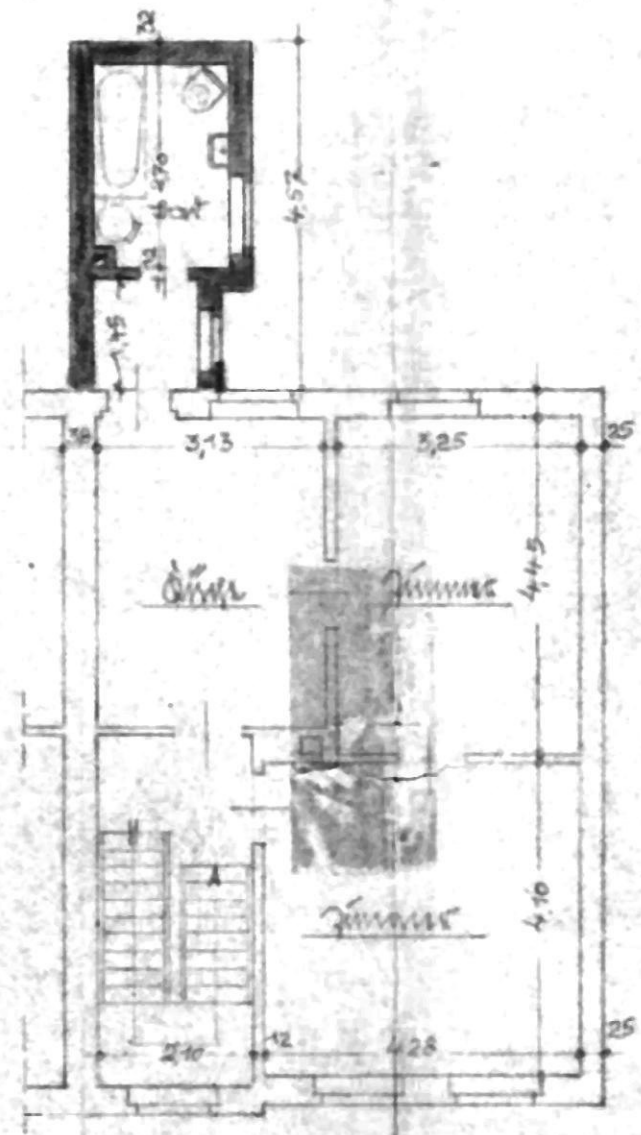


Umgebung in Richtung Osten



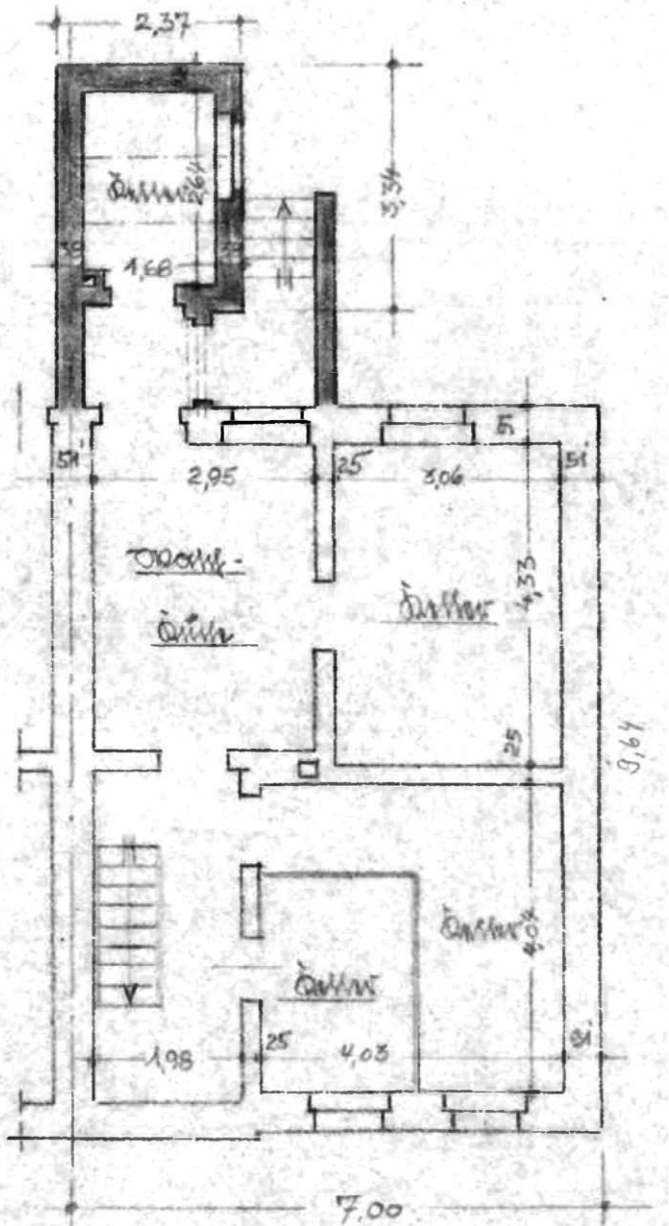
Erdenplan

EG
M. ~ 1:100



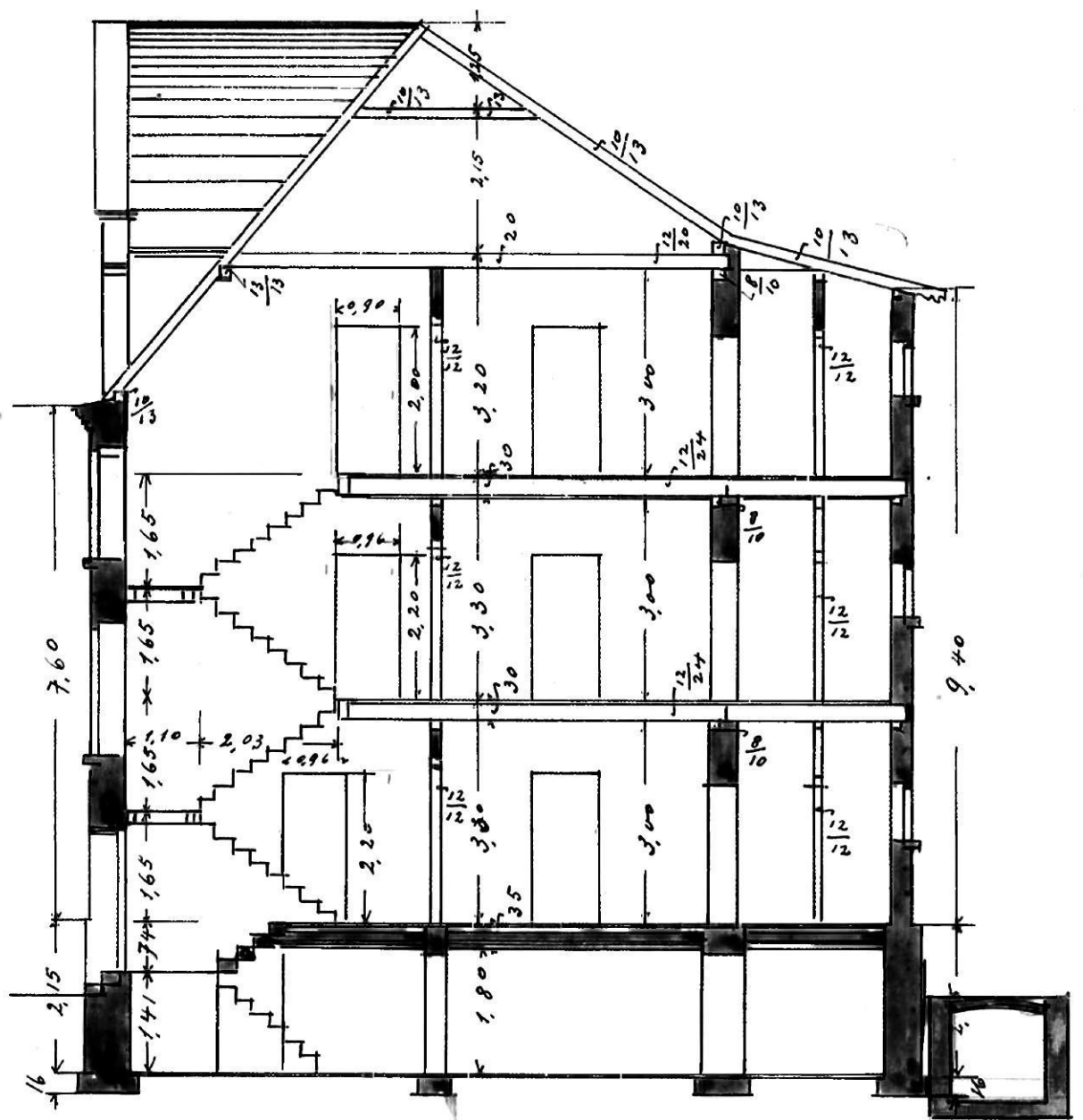
1. u. 2. Obergeschoss

1. + 2. OG
M. ~ 1:100



Dachstuhl

KG
M. ~ 1:100



Querschnitt

Schnitt
M. ~ 1:100

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung von 1946

1 Whg. 1 im EG u. 1. OG

1 .01	Zimmer 1	4,28*4,10	*0,97	17,02 m ²
1 .02	Zimmer 2	3,25*4,45	*0,97	14,03 m ²
1 .03	Küche 3	3,13*4,20	*0,97	12,75 m ²
1 .04	Flur (Anbau) 4	1,40*1,45	*0,97	1,97 m ²
1 .05	Bad (Anbau) 5	1,80*2,70	*0,97	4,71 m ²
1 .06	Zimmer 1	4,28*4,10	*0,97	17,02 m ²
1 .07	Zimmer 2	3,25*4,45	*0,97	14,03 m ²
1 .08	Küche 3	3,13*4,20	*0,97	12,75 m ²
1 .09	Flur (Anbau) 4	1,40*1,45	*0,97	1,97 m ²
1 .10	Bad (Anbau) 5	1,80*2,70	*0,97	4,71 m ²

1 Wohnfläche Whg. 1 im EG u. 1. OG**100,97 m²****2 Whg. 2 im 2. OG**

2 .01	Zimmer 1	4,28*4,10	*0,97	17,02 m ²
2 .02	Zimmer 2	3,25*4,45	*0,97	14,03 m ²
2 .03	Küche 3	3,13*4,20	*0,97	12,75 m ²
2 .04	Flur (Anbau) 4	1,40*1,45	*0,97	1,97 m ²
2 .05	Bad (Anbau) 5	1,80*2,70	*0,97	4,71 m ²

2 Wohnfläche Whg. 2 im 2. OG**50,49 m²****Zusammenfassung**

1	Wohnfläche Whg. 1 im EG u. 1. OG	100,97 m ²
2	Wohnfläche Whg. 2 im 2. OG	50,49 m ²

Wohnfläche, gesamt**151,46 m²**

<input checked="" type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input type="checkbox"/>	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

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

Lippstadt, 10.10.2025