



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 19.07.2024
Az.: 22 K 022/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück
in 59067 Hamm, Viktoriastr. 204**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.07.2024 ermittelt mit rd.

262.000,- €.

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	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Dreifamilienhaus	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	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnungen 1, 2 u. 3.....	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Reihengarage	15
3.3.2	Doppelgarage (ehemaliges Stallgebäude).....	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 ein angebautes, unterkellertes Dreifamilienhaus (3-geschossig) und eine Doppelgarage (ursprüngl. Baujahr 1910) sowie eine Reihengarage (Baujahr 1959)

Objektadresse: Viktoriastr. 204, 59067 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 7229

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurst. 303

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 20.06.2024

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 20.06.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 15.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Kartenauszug v. TIM-Online u. GeoPortal.NRW
Bauakte (1 digitale Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hamm
Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Ortsteil:	Hamm-Mitte
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 16 km; Unna, ca. 20 km; Dortmund, ca. 37 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 2,5 km; B 233, ca. 12 km
Autobahnzufahrt:	A 1, ca. 8 km; A 2, ca. 8,5 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 26 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 600 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Kindergarten, ca. 300 m entfernt; Grundschule, ca. 1,2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 800 m entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte Bauweise; 2 – 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl.a. Anlage 04:

Hamm Blatt 7229, lfd. Nr. 1: Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 303;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Viktoriastr. 204; Größe: 479 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 13,6 x 35,5 m

Ausrichtung des Grundstücks: Ein Hauptgarten ist nicht vorhanden.

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: 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: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garagen; rückseitig eingefriedet

Anmerkung: Es existiert auf dem Bewertungsgrundstück ein Überbau von ca. 2,8 x 0,4 m des östlich angrenzenden Nachbargebäudes. Die Nutzung des Grundstücks (Reihengarage) wird dadurch jedoch nicht eingeschränkt.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
(soweit augenscheinlich ersichtlich)
Gefahr von Bergbauschäden ist nicht (mehr) zu erwarten.

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 21.06.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 7229 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: (Grenz-)Bebauungsrecht des Nachbargrundstücks Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das o.g. Bebauungsrecht ist für das Bewertungsgrundstück nicht wertrelevant und bleibt somit unberücksichtigt. 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 09.07.2024 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 09.07.2024. 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 09.07.2024 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein Baugebietsplan (einfacher Bebauungsplan) von 03/1970 mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

III = 3 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,0

Auskunft eingeholt am 09.07.2024 beim Planungsamt Stadt Hamm.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsreich der Sanierungssatzung Weststadt.

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.

Beim Dachgeschoss handelt es sich um ein Vollgeschoss.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 140 €/m²; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 35 m

Liegenschaftszinssatz:

Dreifamilienhäuser: 2,7 % (StdAbw: 1,7 %)

Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen. Immobilienrichtwerte für Dreifamilienhäuser liegen nicht vor.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 16.07.2024 beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt 3 Wohnungen. Auf dem Grundstück befinden sich 6 Garagenplätze.

2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Wohnung 1, 2, 3: Zu den Mietverhältnissen der 3 Wohnungen liegen keine Angaben vor.

Anmerkung: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. 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 Dreifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus, 3-geschossig, einseitig angebaut, Einspanner; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum könnte ebenfalls ausgebaut sein.
Baujahr:	ursprünglich 1910 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1969
Historie:	1919 wurde im EG ein Ladenlokal mit Schaufenster eingerichtet. 1937 wurde das Ladenlokal wieder zur Wohnung umgebaut. 1978 wurden in den 3 Wohnungen WCs bzw. Bäder eingerichtet.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	k. A.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich

Außenansicht: verputzt (vermutlich Wärmedämm-Verbundsystem),
Sockel mit Fliesen bzw. Naturstein bekleidet

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 Mauerwerk-
sausfachungen o.ä. enthalten.

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein

Sohle: Beton

Kelleraußenwände: Ziegelstein

Kellerinnenwände: Ziegelstein

Außenwände: Ziegelstein, vermutlich Wärmedämm-Verbundsystem
(WDVS)

Innenwände: Schwemmstein (Bimsstein)

Geschoßdecken: Trägerkappendecke über KG, ansonsten Holzbalken-
decken

Eingangsbereich©: Haustür mit Eingangstreppe (Eingang eingezogen);
Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt

Treppe/Treppenhaus: k. A.

 Kelleraußentreppe: nicht vorhanden

 Kellertreppe: k. A.

 Geschoßtreppe: k. A.; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest

 Bodentreppe: k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge,
überwiegend mit Rollläden aus Kunststoff;
Dachflächenfenster;
Fensterbänke innen/außen k. A.

Haustür/Außentür(en): vermutlich aus Kunststoff mit Glasfüllungen und Ober-
licht

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Wohnung 1 (EG): Gastherme (Fa. Wolf), Bj. 2005 Wohnung 2 (OG): Gastherme, Bj. 1979 Wohnung 3 (DG): Gastherme, Bj. 1978
Warmwasserversorgung:	über die jeweilige Gastherme
Anmerkung:	Die Gasthermen der Wohnung 2 u. 3 müssen aufgrund ihres Alters ausgetauscht werden. (gem. Angabe des Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

k. A.

Keller:

k. A.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Mansarddach / Satteldach, 35-70° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Zwerggiebel, 2 Dachgauben, Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	k. A.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb des Gebäudes unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Waschküche, 4 Kellerräume (ca. 79 m² Nf.)

Erdgeschoss: Treppenhaus, ehem. WC

Wohnung 1: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Dusche, Garderobe, WC (ca. 80 m² Wf.)

Obergeschoss: Treppenhaus, ehem. WC

Wohnung 2: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Dusche, Garderobe, WC (ca. 80 m² Wf.)

Dachgeschoss: Treppenhaus, ehem. WC

Wohnung 3: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Abstellraum, Bad (ca. 79 m² Wf.)

Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 239 m² Wf. / 79 m² Nf.

Anmerkung: Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss: Estrich vermutlich ohne Bodenbelag

Erdgeschoss: Estrich mit Bodenbelag

Obergeschoss: Holzkonstruktion mit Bodenbelag

Dachgeschoss: Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnungen 1, 2 u. 3

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Angaben 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: einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Whg. 1 u. 2: Duschaum und separates WC
Whg. 3: Bad mit Dusche und WC

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: für das Baujahr zeittypisch

Belichtung: gut bis befriedigend

Beeinträchtigungen: keine

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Reihengarage

Funktion:	4 Pkw-Stellplätze
Bauart:	massive Reihengarage
Baujahr:	ca. 1959
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 11,87 x 4,99 m
Fenster/Türen/Tore:	4 Schwingtore aus Metallblech
Ausbau / Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau

3.3.2 Doppelgarage (ehemaliges Stallgebäude)

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze
Bauart:	massive Doppelgarage
Baujahr:	ca. 1910
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Satteldach mit Ziegeleindeckung
Größe:	ca. 6,49 x 5,67 m
Fenster/Türen/Tore:	2 Schwingtore aus Metallblech, Fenster
Ausbau / Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriastr. 204 zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	7229	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	36	303	479 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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriastr. 204

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	7229	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	36	303

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd.

262.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend 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 beigegeben werden kann.

Lippstadt, den 19. Juli 2024

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 – Marktdata 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 **Dreifamilienhaus mit Garagen** in **Hamm, Viktoriastr. 204**
 Flur **36** Flurstücksnummer **303** Wertermittlungstichtag: **15.07.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	140,00	479,00	100 %	67.060,00
Summe:				479,00		67.060,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Dreifamilienhaus	440,00	239,33	1910	80	25
Gesamtfläche	Reihengarage	59,00	-	1959	60	10
Gesamtfläche	Doppelgarage	74,00	-	1910	60	10

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	19.393,80	28,53	2,40	0,95

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	280,20 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-123,26 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.094,72 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,51
Verkehrswert/Reinertrag:	18,90

Ergebnisse	
Ertragswert:	266.000,00 € (105 % vom Sachwert)
Sachwert:	253.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	262.000,00 €
Wertermittlungstichtag	15.07.2024

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: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

...



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden (Reihengarage)

...



Ansicht von Nordosten (Doppelgarage)



Ansicht von Osten (Doppelgarage)

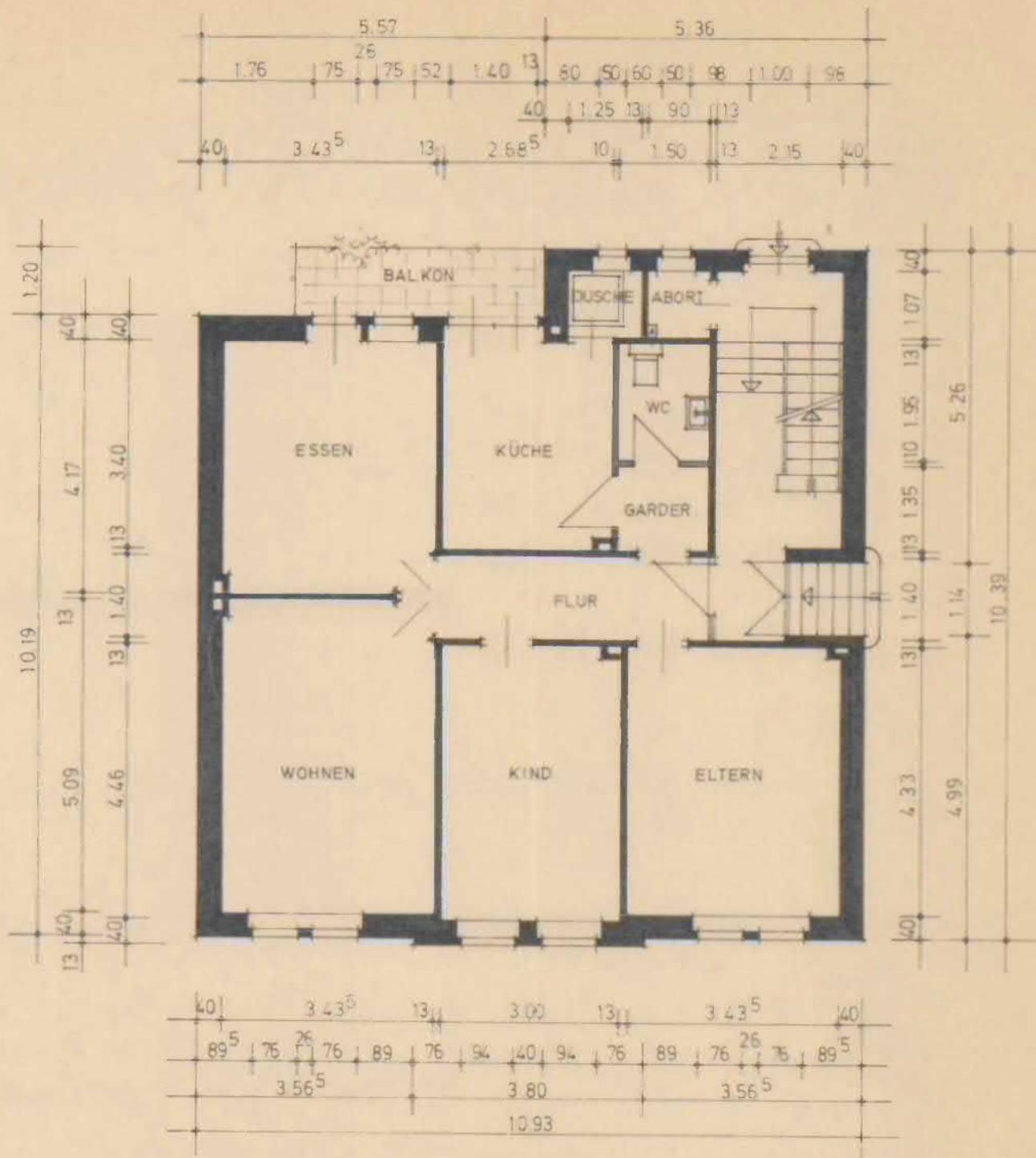
...



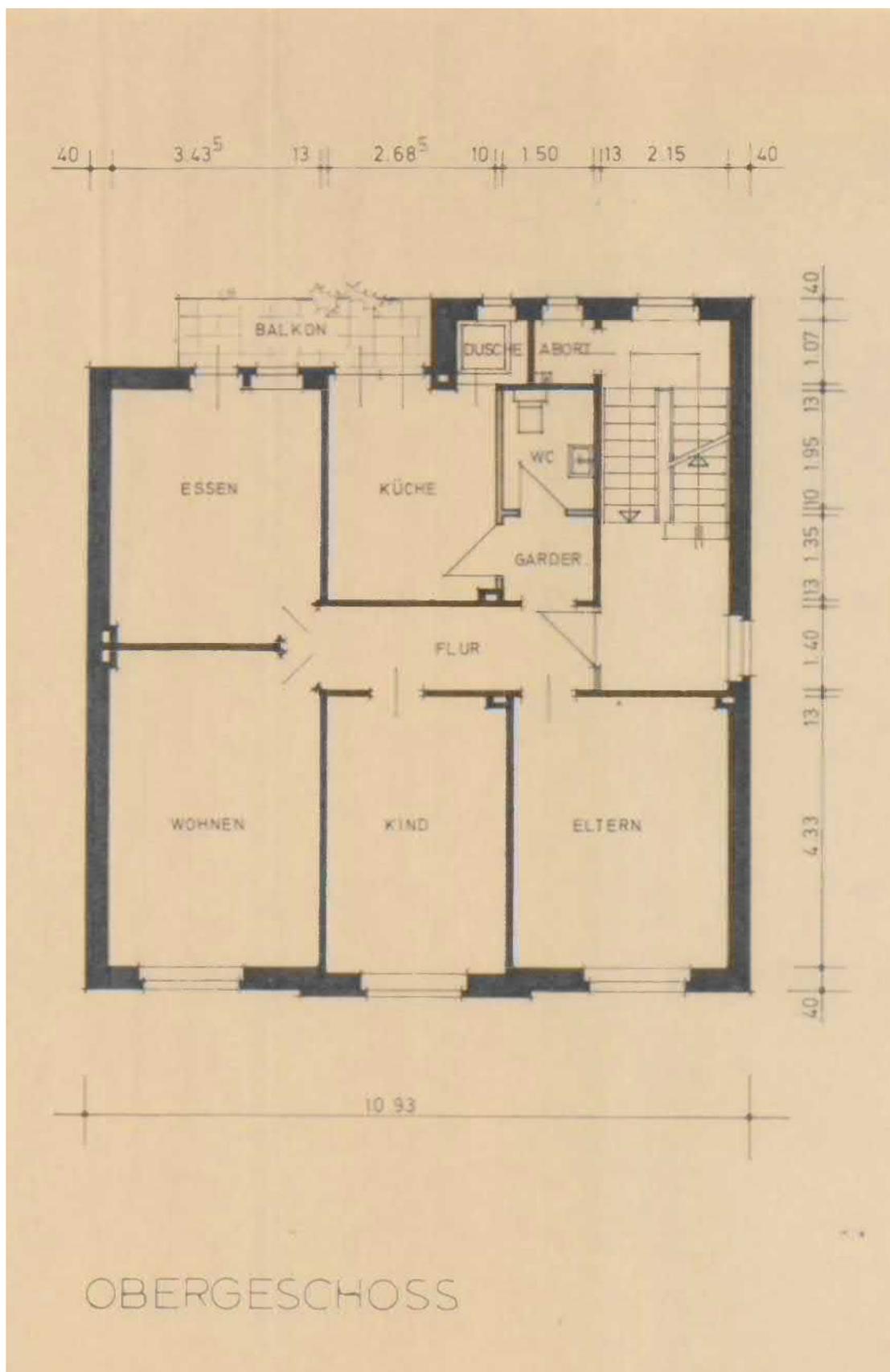
Umgebung in Richtung Osten

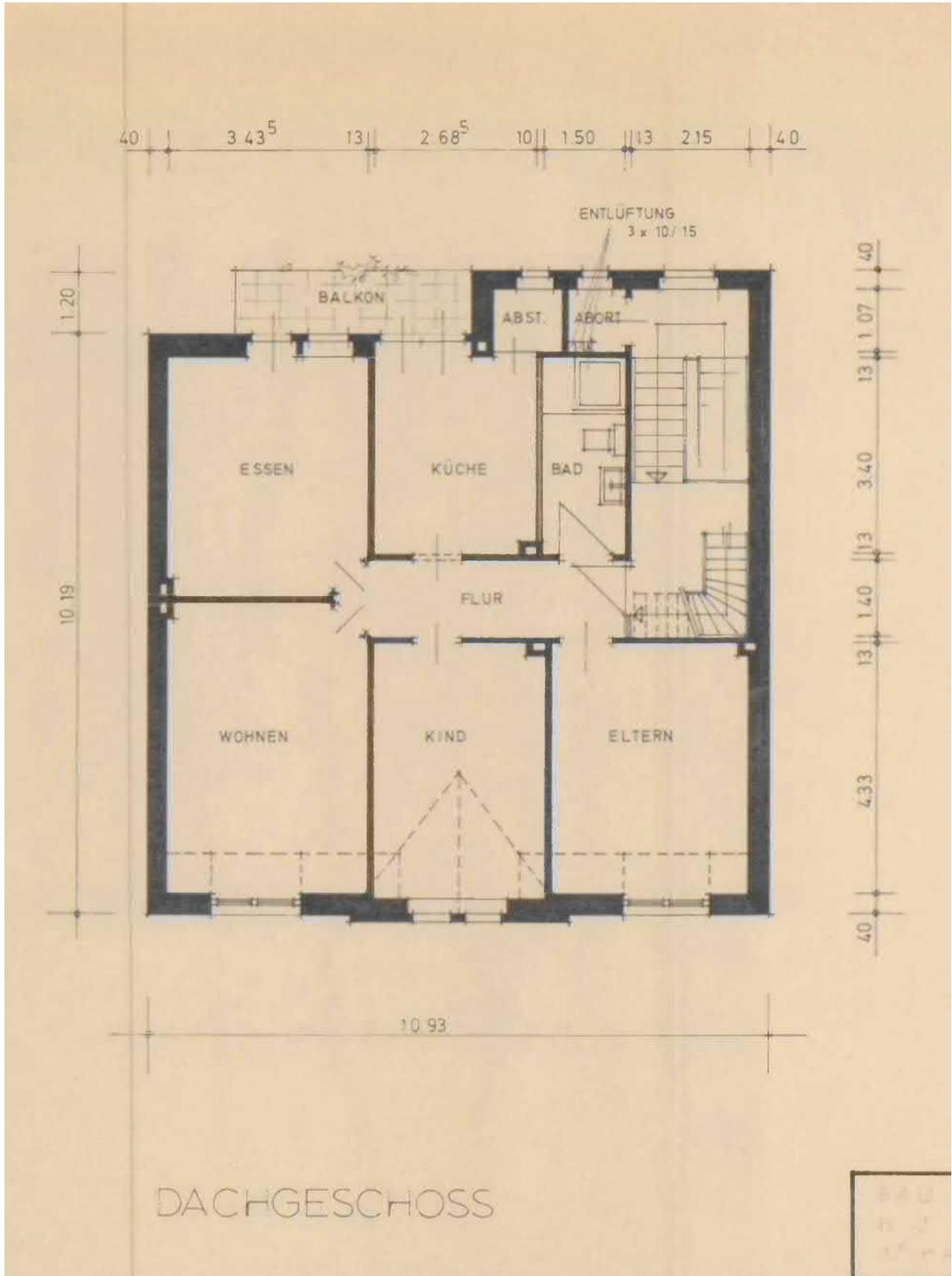


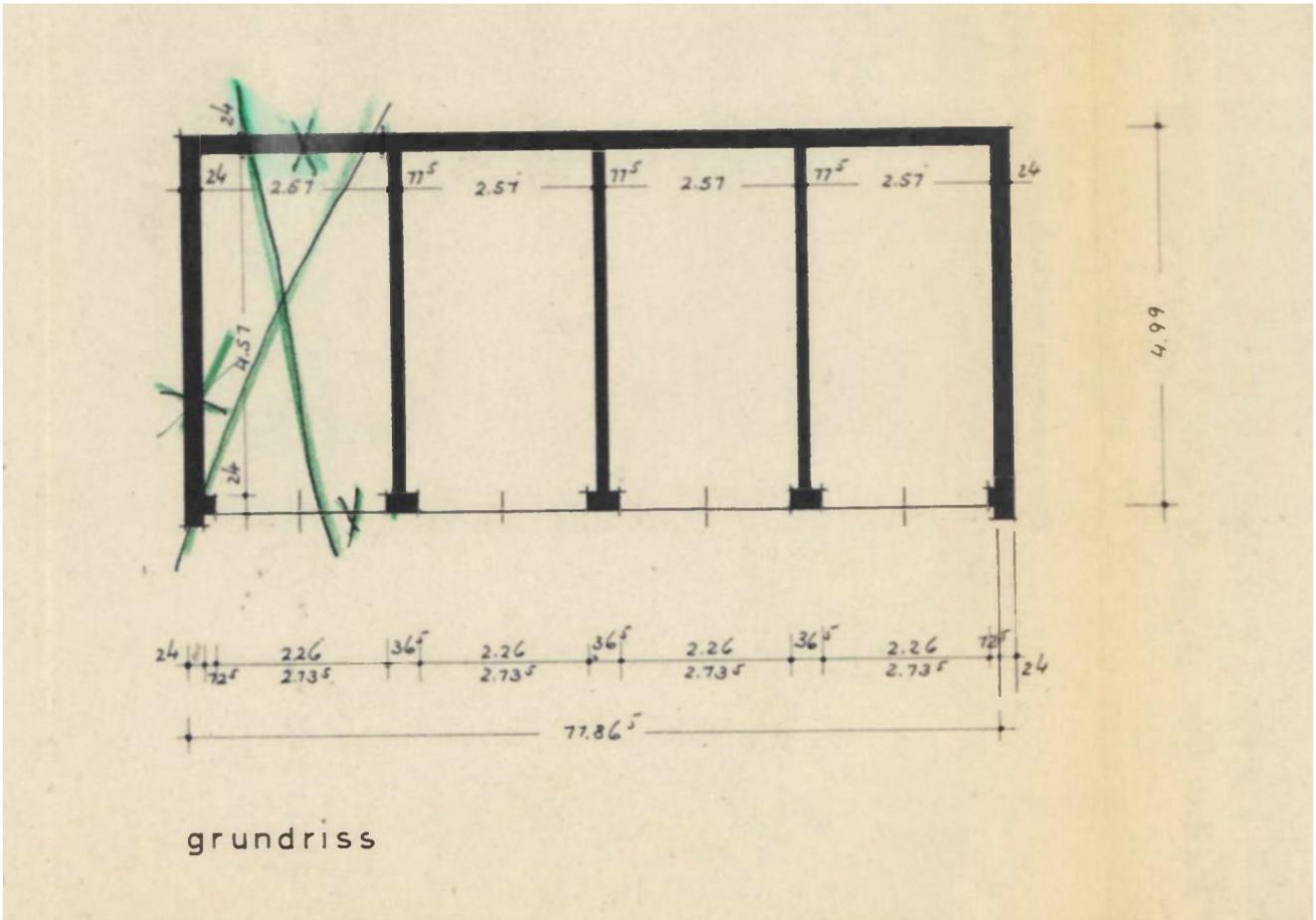
Umgebung in Richtung Westen



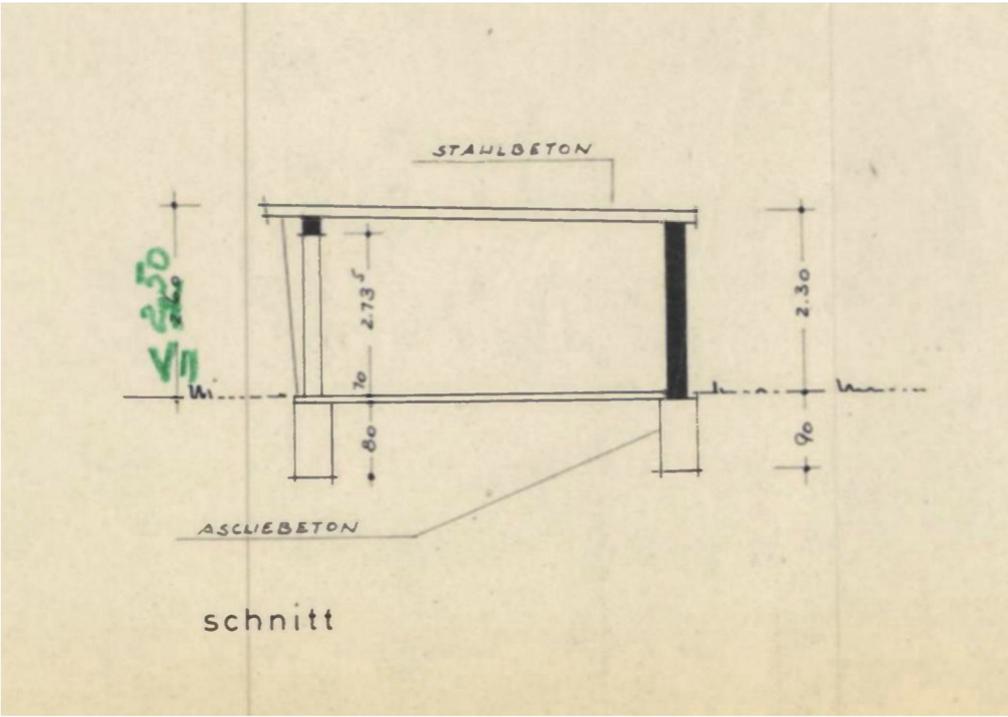
ERDGESCHOSS



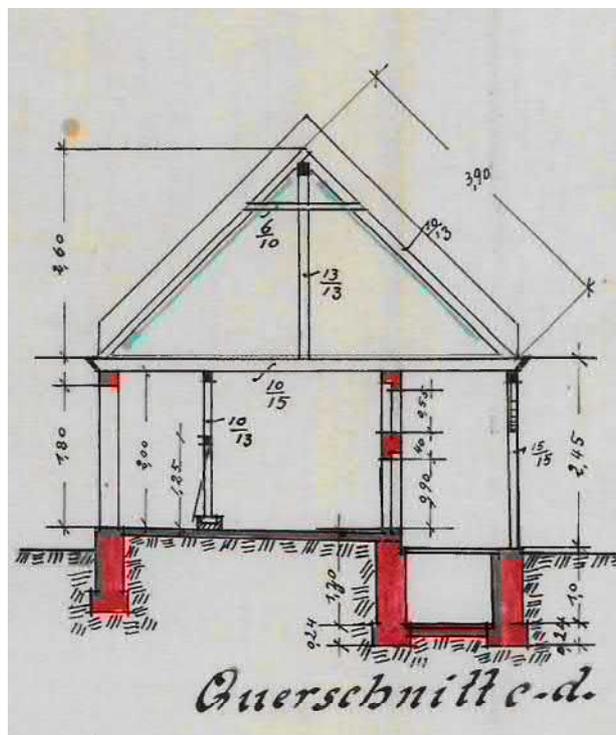




grundriss



schnitt



Doppelgarage (ehemaliges Stallgebäude)

Betr.: Einbau von Badezimmern im Wohnhaus in
4700 Hamm 1, Viktoriastr. 142

Bauherr:

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283:

Erdgeschoß:

Flur 1	:	$(4,28^5 \times 1,40$ $+ 0,75 \times 1,40 \times 0,5) \times 0,97$	=	6,33 m ²
Garderobe	:	$1,50 \times 1,35 \times 0,97$	=	1,96 "
WC	:	$1,95 \times 1,50 \times 0,97$	=	2,84 "
Dusche	:	$1,25 \times 1,07 \times 0,97$	=	1,30 "
Küche	:	$3,40 \times 2,68^5 \times 0,97$	=	8,86 "
Essen	:	$(3,43^5 \times 4,17$ $- 0,75 \times 0,76^5 \times 0,5) \times 0,97$	=	13,62 "
Wohnen	:	$(3,43^5 \times 5,09$ $- 0,75 \times 0,76^5 \times 0,5) \times 0,97$	=	16,68 "
Kind	:	$3,00 \times 4,46 \times 0,97$	=	12,98 "
Eltern	:	$3,43^5 \times 4,33 \times 0,97$	=	14,43 "
Balkon	:	$4,00 \times 1,20 \times 0,25$	=	1,20 "
			=	<u>80,20 m²</u>
		Erdgeschoß		
		Obergeschoß = Erdgeschoß	=	<u>80,20 m²</u>

Dachgeschoß:

Flur	:	$(4,28^5 \times 1,40$ $+ 0,75 \times 1,40 \times 0,5) \times 0,97$	=	6,33 m ²
Bad	:	$3,40 \times 1,50 \times 0,97$	=	4,95 "
Abstellraum	:	$1,25 \times 1,07 \times 0,97 - 1,25 \times 0,63 \times 0,5 \times 0,97$	=	1,30 " 0,92 m ²
Küche	:	$3,40 \times 2,68^5 \times 0,97$	=	8,86 "
Essen	:	$(3,43^5 \times 4,17$ $- 0,75 \times 0,76^5 \times 0,5) \times 0,97$	=	13,62 "
Wohnen	:	$(3,43^5 \times 5,09$ $- 0,75 \times 0,76^5 \times 0,5) \times 0,97$	=	16,68 " 16,26 m ²
Kind	:	$3,00 \times 4,46 \times 0,97 - (0,45+0,45) \times 0,45 \times 0,5 \times 0,97$	=	12,98 " 12,78 m ²
Eltern	:	$3,43^5 \times 4,33 \times 0,97 - (1,25+0,68) \times 0,45 \times 0,5 \times 0,97$	=	14,43 " 14,01 m ²
Balkon	:	$4,00 \times 1,20 \times 0,25$	=	1,20 "
			=	<u>78,93 m²</u>
		Dachgeschoß		
		Wohnfläche gesamt	=	<u>248,75 m²</u>

* Berücksichtigung der Dachschrägen

Hamm, am 21. 4. 1978

Der Bauherr:

Der Architekt:
HEINRICH-J. SCHULENBERG
BAUING. (GRAD.) ARCHITEKT BDB
MITGL. D. ARCHITEKTENKAMMER NRW
SUDETENWEG 7 - TEL. 02381 / 34348
4700 HAMM 1