



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 22.04.2025
Az.: 22 K 031/24

GUTACHTEN

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

**Mehrfamilienhaus (13 WE) mit zwei Reihengaragen (16 Ga)
bebaute Grundstück in 59063 Hamm, Kentroper Weg 29, 33**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.04.2025 ermittelt mit rd.

1.005.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 27 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.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
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	Mehrfamilienhaus.....	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	Wohnungen 1 - 13	16
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Reihengarage (10 Einheiten)	18
3.3.2	Reihengarage (6 Einheiten)	19
3.4	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	20
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	20
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	21
4.2.2	Verkehrswert.....	23
4.2.2.1	Einzel-Verkehrswerte.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Wertermittlungsergebnisse.....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein angebautes, unterkellertes Mehrfamilienhaus (3 ½ -geschossig, Baujahr ca. 1957) sowie um zwei Reihengaragen mit ins. 16 Einheiten (Bj. ca. 1957 u. 1976).

Objektadresse: Kentroper Weg 29, 33, 59063 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 4287

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 22, Flurst. 33, 34

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 07.02.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 07.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 08.04.2025

Qualitätstichtag: 08.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 08.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Antragsteller und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (3 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2023 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. 14 km; Unna, ca. 25 km; Dortmund, ca. 41 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 1 km; B 475, ca. 11 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 7 km; A 1, ca. 12 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 2,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 30 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	östlicher Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 900 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Kindergarten, ca. 1 km entfernt; Grundschule, ca. 1 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 300 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Hamm Blatt 4287, lfd. Nr. 8: Gemarkung Hamm, Flur 22, Flurstück 33;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Kentroper Weg 29, 33; Größe: 1.103 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 32,8 x 35 m

Hamm Blatt 4287, lfd. Nr. 9: Gemarkung Hamm, Flur 22, Flurstück 34;
Wirtschaftsart: Weg;
Lage: Kentroper Weg; Größe: 116 m²;
tatsächliche Nutzung: Erschließungsfläche;
Breite x Tiefe: ca. 3,0 x 38,8 m

Gesamtgröße: 1.219 m²

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

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonsteinpflaster;
Gehwege einseitig 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 Reihengarage; rückseitig eingefriedet

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

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund;
(soweit augenscheinlich ersichtlich) augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Gasaustritt in Bohrungen gem. Karte "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen" möglich

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.02.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 4287 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für das Flurstück 34 Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Belegungsbindung) Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Die Belegungsbindung wurde 1957 für eine Dauer von 20 Jahren eingetragen. Dieses Recht ist somit nicht mehr wertrelevant. Das Wegerecht wird nicht mehr genutzt, da hierfür keine bauliche Voraussetzung mehr gegeben ist und die berechtigten Grundstücke direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden sind. Folglich ist dieses Recht für diese Wertermittlung nicht mehr wertrelevant und könnte auf Antrag gelöscht werden. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 02.04.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 01.04.2025. 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 08.04.2025 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
geschlossene Bauweise

Auskunft eingeholt am 02.04.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:
Die Bäder der Wohnungen 9, 10 u. 11 im Haus Nr. 33 wurden vergrößert. Hierzu wurde das Gäste-WC verschoben und der vorgelagerte Flur verkürzt.
Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.
Es existieren insgesamt 16 Garagen.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 245 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II-III; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Mehrfamilienhäuser: 2,9 % (StdAbw: 3,7 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Ein Immobilienrichtwert wurde für diese Objektart nicht veröffentlicht.
Beitragssituation:	wurde nicht erkundet. Lt. Eigentümer existieren keine offenen Gebührenbescheide.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten mit zwei Reihengaragen mit ins. 16 Einheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude besitzt zwei Hauseingänge (HsNr. 29 und 33, HsNr. 31 existiert nicht). Über Zugang Nr. 29 werden 8 Wohnungen erschlossen (Whg. 1-8), über Zugang Nr. 33 werden 5 Wohnungen erschlossen (Whg. 9-13). Auf dem Grundstück befinden sich 16 Garagenplätze und 2 Stellplätze im Freien.

Anmerkung: Von den 13 Wohnungen konnte der Sachverständige 12 Wohnungen besichtigen.

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. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. 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 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten , 3 ½ -geschossig, einseitig angebaut, Ein- u. Zweispänner ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht nutzbar.
Baujahr:	ursprünglich 1957 (gem. Bauakte) fiktives Baujahr: 1969
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt (gem. Angabe des Eigentümers): - 2022 Erneuerung der Heizungsanlage - zw. 2014 u. 2024 Austausch einiger Fenster bzw. Austausch einiger Verglasungen (ca. 40 % aller Fenster) - zw. 2005 u. 2023 tlw. Modernisierung des Innenausbaus
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis von 02/2024 (nach Verbrauch) liegt vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 104,8 kWh/(m² x a).

Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert (Heizungsanlage, tlw. Fenster).
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt ohne Anstrich, Sockel verlinkert

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	aus Beton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Hochlochziegel, 24 cm , Außenputz
Innenwände:	Hochlochziegel, Schwemmstein (Bimsstein)
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	2 ältere Haustüranlagen; Eingangsbereiche geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhäuser gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppen
Geschoßtreppe:	je Stahlbeton mit Betonwerkstein; je zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; je einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	tlw. Kunststoff-Fenster mit Isolier- oder Dreifachverglasung (ca. 40 %), übliche Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff im EG; tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung (ca. 60 %); Dachflächenfenster; Fensterbänke innen überwiegend aus Betonwerkstein Fensterbänke außen überwiegend aus Betonwerkstein
Anmerkung:	Die hölzernen Fensterrahmen sind tlw. von außen

verwittert.

Haustür/Außentür(en): aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil mit Oberlicht bzw. mit zwei verglasten Seitenteilen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen, Telefon- und Kabelfernsehanschluss, einfache Klingelanlage mit Türöffner

Heizungsanlage: Gas-Zentralheizung (Buderus Logamax plus GB272-100H, Brennwerttechnik), max. 100 kW; Baujahr 2022

Warmwasserversorgung: dezentrale WW-Bereiter (s. Nutzungseinheiten)

Lüftung-/Klimaanlage: Die Heizungsanlage versorgt alle Wohnungen.

Anmerkung: (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag: Betonwerkstein

Wandbelag: Wandbeschichtung, Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: einfachverglaste Holzfenster

Keller:

Bodenbelag: Estrich ohne Belag

Wandbelag: nur Anstrich (ohne Putz)

Deckenbelag: nur Anstrich (ohne Putz)

Fenster: einfache Kellerfenster aus Metall

Innentüren: Holzbrettertüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion: Holzpfeifendach

Hauptdach: Mansarddach / Walmdach, ca. 43 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Tondachziegel; bituminöse Flachdach-Abdichtung

Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	kein Belag
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein
Anmerkung:	Der Spitzboden besitzt eine lichte Höhe von ca. 75 cm.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	9 Balkone, 10 Dachgauben, 1 gr. Dachgaube; Kelleraußentreppe (nur HsNr. 33)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	ins. durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Die Balkonplatten aus Stahlbeton besitzen unterseitig Risse und/oder Betonabplatzungen, wodurch die Bewehrung des Betons korrodieren kann. Undichter Gaubenanschluss Die Dachrinnen sollen tlw. undicht sein.
Baumängel:	Der obersten Geschosdecke fehlt die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung. Die Balkongeländer besitzen tlw. nicht die vorgeschriebene Absturzhöhe von 90 cm.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

3.2.2.6.1 Haus Nr. 29

Kellergeschoss:	Treppenhaus, 3 Flure, 8 Kellerräume, Heizungsraum, Fahrräder, Trockenraum (ca. 138 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 1 (li):</u>	Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Bad (ca. 63,67 m ² Wf.)
<u>Whg. 2 (re):</u>	wie Whg. 1 (spiegelbildlich) (ca. 63,33 m ² Wf.)
Wohnfläche/Geschoß:	ca. 127 m ²

1. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 3 (li):</u>	Diele, Elternschlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Küche, Bad (ca. 67,31 m ² Wf.)
<u>Whg. 4 (re):</u>	wie Whg. 3 (spiegelbildlich) (ca. 66,79 m ² Wf.)
Wohnfläche/Geschoß:	ca. 134,10 m ²
2. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 5 (li):</u>	wie Whg. 3 (ca. 67,31 m ² Wf.)
<u>Whg. 6 (re):</u>	wie Whg. 3 (spiegelbildlich) (ca. 66,79 m ² Wf.)
Wohnfläche /Geschoß:	ca. 134,10 m ²
Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 7 (li):</u>	Diele, Bad, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer (ca. 74,45 m ² Wf.)
<u>Whg. 8 (re):</u>	Diele, Bad, Wohnküche, Wohn-/Schlafzimmer (ca. 43,09 m ² Wf.)
Wohnfläche/Geschoß:	ca. 117,54 m ²
Wohn-/Nutzfläche/Gebäude:	ca. 512,74 m ² Wf. / 138 m ² Nf.

3.2.2.6.2 Haus Nr. 33

Kellergeschoss:	Haus Nr. 33: Treppenhaus, Flur, 5 Kellerräume, Fahrräder, Waschraum (ca. 125 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 9:</u>	Diele, Wohnzimmer, Esszimmer mit Balkon, Küche, Flur 1, Gäste-WC, Flur 2, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (ca. 119,88 m ² Wf.)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 10:</u>	wie Whg. 9 (ca. 119,88 m ² Wf.)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 11:</u>	wie Whg. 9 (ca. 119,88 m ² Wf.)

Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Whg. 12 (li):</u>	Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer (ca. 60,15 m ² Wf.)
<u>Whg. 13 (re):</u>	Wohn-/Esszimmer mit Kochnische, Bad, Schlafzimmer (ca. 41,66 m ² Wf.)
Wohnfläche/Geschoß:	101,81 m ²
Wohn-/Nutzfläche/Gebäude:	ca. 461,45 Wf. / 125 m ² Nf.
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 974,19 m² Wf. / 263 m² Nf.

3.2.2.6.3 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
1. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
2. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.7 Wohnungen 1 - 13

3.2.2.7.1 Ausstattung der Wohnungen

		HsNr. 29 - EG		HsNr. 29 - 1. OG		HsNr. 29 - 2. OG	
		Whg. 1	Whg. 2	Whg. 3	Whg. 4	Whg. 5	Whg. 6
Whg.	Bodenbelag	Laminat	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Laminat / tlw. Bodenfliesen	Laminat
	Wandbelag	Raufaser	Raufaser	Streichputz	Raufaser / Tapeten	Raufaser / Tapeten	Raufaser / Tapeten
	Deckenbelag	Raufaser/ nur Anstrich	Raufaser	Raufaser	nur Anstrich	Raufaser/ nur Anstrich	Raufaser
Balkon	Bodenbelag	Holz	Betonwerkstein	Betonwerkstein	Betonwerkstein	Holz	Bodenfliesen
Küche	Bodenbelag	Betonwerkstein	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen
	Wandbelag	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Fliesen- spiegel/ Streichputz	Fliesen- spiegel/ Raufaser/Tap.	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Fliesen- spiegel/ Raufaser
	Deckenbelag	Raufaser	Raufaser	nur Anstrich	nur Anstrich	Raufaser	Raufaser
Bad/G.-WC	Bodenbelag	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen
	Wandbelag	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen / Streichputz	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen / Tapeten
	Deckenbelag	nur Anstrich	Raufaser	nur Anstrich	Raufaser	Schaum- platten	nur Anstrich
Bad	WC	St-WC / Druckspüler	St-WC / Spülkasten üP	W.-WC / Spülkasten uP	St-WC / Spülkasten üP	St-WC / Druckspüler	St-WC / Druckspüler
	WB	WB	WB	WB	HWB	WB	WB
	BW/DU	DU	BW	BW	BW	BW	BW
	WM-Anschluß	k. A.	-	in Küche	WM	WM	in Küche
Gäste-WC	WC	-	-	-	-	-	-
	WB	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	Fenster	Holz / Einfachglas, Kunststoff / Isolierglas	Holz / Einfachglas	Holz / Isolierglas	Holz / Kunststoff / Isolierglas	Holz / Einfachglas	Holz / Einfachglas, Isolierglas
	Whg.-Tür Innentüren	k. A. k. A.	k. A. Sperrholz, lackiert	Holz mit Glas Sperrholz, lackiert, tlw. mit Glas	k. A. Sperrholz, lackiert	k. A. Sperrholz, lackiert	Holz mit Glas Sperrholz, lackiert, tlw. mit Glas
Technik	Heizkörper	ältere Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	ältere/neuere Flachheiz- körper
	Warmwasser	elektr. DLE	elektr. DLE	elektr. DLE	elektr. DLE	WW-Geysir (Gas)	elektr. DLE
	Bemerkung	Einfachfenster/ Druckspüler veraltet	Einfachfenster veraltet, Heizleitungen ü. Putz	Handtuch- heizkörper (Bad)	-	Einfachfenster/ Druckspüler/ WW-Geysir veraltet	Einfachfenster/ Druckspüler/ veraltet, Heizleitungen ü. Putz

		HsNr. 29 - DG		HsNr. 33 - EG	Nr. 33 - 1.OG	Nr. 33 - 2.OG	HsNr. 33 - DG	
		Whg. 7	Whg. 8	Whg. 9	Whg. 10	Whg. 11	Whg. 12	Whg. 13
Whg.	Bodenbelag	Bodenfliesen	Laminat	Laminat	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	nicht besichtigt
	Wandbelag	Raufaser / Tapeten	Raufaser	Raufaser	Raufaser	Tapeten	Raufaser	
	Deckenbelag	Raufaser / nur Anstrich	Raufaser	Raufaser / nur Anstrich	Raufaser	Raufaser	Raufaser	
Balkon	Bodenbelag	-	-	Platten, beschichtet	Betonwerk- stein	Holz	-	
Küche	Bodenbelag	Bodenfliesen	Laminat	Laminat	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	
	Wandbelag	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Fliesen- spiegel/ Raufaser	Raufaser	Fliesen- spiegel/ Tapeten	Fliesen- spiegel/ Raufaser	
	Deckenbelag	nur Anstrich	Raufaser	nur Anstrich	Raufaser	Raufaser	Raufaser	
Bad/ G.-WC	Bodenbelag	Bodenfliesen	Laminat	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	Bodenfliesen	
	Wandbelag	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen / Raufaser	Wandfliesen	Wandfliesen	Wandfliesen	Wandfliesen / Raufaser	
	Deckenbelag	nur Anstrich	Raufaser	Raufaser	Raufaser	Raufaser (raumhoch)	Raufaser	
Bad	WC	St-WC / Druckspüler	St-WC / Druckspüler	W.-WC / Spülkasten uP	W.-WC / Spülkasten uP	W.-WC / Spülkasten uP	W.-WC / Spülkasten uP	
	WB	WB	WB	WB	WB	WB	WB	
	BW/DU	BW	BW	BW+DU	BW+DU	BW+DU	BW+DU	
	WM-Anschluß	in Küche	k. A.	k. A.	k. A.	WM	k. A.	
Gäste- WC	WC	-	-	W.-WC / Spülkasten uP	W.-WC / Spülkasten uP	W.-WC / Spülkasten uP	-	
	WB	-	-	HWB	HWB	HWB	-	
Sonst.	Fenster	Holz / Isolierglas	Holz / Isolierglas	Kunststoff / Isolierglas / tlw. Holz / Einfachglas	Kunststoff / Isolierglas	Holz / Isolierglas, tlw. Holz / Einfachglas	Holz / Isolierglas	
	Whg.-Tür	Holz mit Glas	Holz mit Glas	Holz mit Glas, 2-flgl.	Holz mit Glas, 2-flgl.	Holz mit Glas, 2-flgl.	Holz mit Glas	
	Innentüren	Sperrholz, lackiert	Sperrholz, lackiert, tlw. mit Glas	Sperrholz, lackiert, tlw mit Glas, 2-flgl.	Sperrholz, lackiert, tlw mit Glas, 2-flgl.	Sperrholz, lackiert, tlw mit Glas, 2-flgl.	Sperrholz, lackiert	
Technik	Heizkörper	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper, tlw. Stahlradiator	Flachheiz- körper, tlw. Gussradiator	Flachheiz- körper	Flachheiz- körper	
	Warmwasser	WW-Geysir (Gas)	elektr. DLE	elektr. DLE	elektr. DLE	elektr. DLE	elektr. DLE	
	Bemerkung	Druckspüler/ WW-Geysir veraltet	Druckspüler veraltet	Einfachfenster veraltet, tlw. Rollläden	erhöhter Unterhaltungs- stau	Handtuch- heizkörper (Bad)	-	
	Abkürzungen:	Raufaser WB HWB BW DU BW+DU St.-WC	Raufasertapete mit Anstrich Waschbecken Handwaschbecken Badewanne Dusche Badewanne und Dusche Stand-WC		W.-WC Spülkasten uP Spülkasten üP elektr. DLE WM Isolierglas	Wand-WC Spülkasten unter Putz Spülkasten über Putz elektrischer Durchlauferhitzer Waschmaschine Isolier- o. Dreifachvergalsung		

3.2.2.7.2 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: keine vorhanden

Inventar / Zubehör: Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküchen)

3.2.2.7.3 Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz, tlw. Modernisierungsstau

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Reihengarage (10 Einheiten)

Funktion: 10 Pkw-Stellplätze á 2,51 x 6,01 m

Bauart: massive Reihengarage

Baujahr: ca. 1957

Geschosse/Dach: 1-geschossig, Flachdach aus Holz

Größe: ca. 26,615 x 6,49 m

Fenster/Türen/Tore: je ein Schwingtor aus Metallblech

Ausbau: Wandputz, Estrich

Haustechnik: k. A.

Baulicher Zustand: durchschnittlicher Unterhaltsstau

Anmerkung: Die Garagen konnten vom Sachverständigen von innen nicht besichtigt werden.

3.3.2 Reihengarage (6 Einheiten)

Funktion:	6 Pkw-Stellplätze á 2,76 x 5,01 m
Bauart:	massive Reihengarage
Baujahr:	ca. 1976
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 17,615 x 5,49 m
Fenster/Türen/Tore:	je ein Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	Sichtmauerwerk, Betonsohle ohne Estrich
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Betonplatten); Garagen-Zufahrt, 2 Stellplätze (wassergebundene Decke aus Feinsplitt)
Garten:	kaum Gartenanlagen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die straßenseitigen Außenanlagen befinden sich auf dem städtischen Straßengrundstück. Das im Grundbuch eingetragenen Wegerecht befindet sich im Bereich der Garagenzufahrt sowie des östlichen Pkw-Stellplatzes.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus (13 WE) mit zwei Reihengaragen (16 Ga) bebaute Grundstück in 59063 Hamm, Kentroper Weg 29, 33 zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	4287	8, 9	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hamm	22	33	1.103 m ²
Hamm	22	34	116 m ²
Fläche insgesamt:			1.219 m²

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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist
- und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** 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 Substanz**wert**vergleich) 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 Mehrfamilienhaus (13 WE) mit 2 Reihengaragen (16 Ga) bebaute Grundstück in 59063 Hamm, Kentroper Weg 29, 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	4287	8, 9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamm	22	33, 34

wird zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 mit rd.

1.005.000,- €

in Worten: eine Millionfünftausend Euro

geschätzt.

4.2.2.1 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
33	Baugrundstück, bebaut	1.103 m ²	974.260,00 €
34	Baugrundstück	116 m ²	30.740,00 €

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich empfohlen, das Gesamtgrundstück zu versteigern, da alle aufgeführten Flurstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

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 22. April 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 **Mehrfamilienhaus mit 2 Reihengaragen** in **Hamm, Kentroper Weg 29, 33**

Flur 22

Flurstücksnummer 33, 34

Wertermittlungstichtag: **08.04.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	265,00	1.219,00	100 %	323.035,00
Summe:				1.219,00		323.035,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	1.663,00	974,19	1957	80	24
Gesamtfläche	Reihengarage (10 Einh.)	173,00	-	1957	60	10
Gesamtfläche	Reihengarage (6 Einh.)	97,00	-	1976	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	75.697,32	29,42	2,50	0,80

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	331,59 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-48,86 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.031,63 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,28
Verkehrswert/Reinertrag:	18,81

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.090.000,00 € (138 % vom Sachwert)
Sachwert:	792.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	1.005.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.04.2025

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



Teilansicht von Süden (HsNr. 29)



Teilansicht von Süden (HsNr. 33)

...



Ansicht von Nordosten (HsNr. 33)



Teilansicht von Norden (HsNr. 33)

...



Teilansicht von Nordwesten (HsNr. 29)



Teilansicht von Norden (HsNr. 29)

...



Teilansicht von Nordwesten (Reihengarage v. 1976)



Teilansicht von Südwesten (Reihengarage v. 1957)

...



Blick in Richtung Norden (Flurstück 34)



Umgebung in Richtung Westen

Anlage 08:BGF-, Wohn- und Nutzflächen-
berechnung

ERICH M A T T E R N, ARCHITEKT BDA, HAMM (WESTF.), WEIDENSTR. 46

27.3.1956

Ho./Wi.-

Betr.: Bauvorhaben

Hamm, Kentroperweg

Wohnflächenberechnung

=====

Linker Eingang:

=====

Erdgeschoss: linke Wohnung

Wohnraum	4,26 x 4,76	= 20,28
E-Schlafzimmer	4,26 x 4,51 + 0,50 x 2,82 ²⁵	= 20,54
K.-Küche	2,51 x 3,63 ⁵	= 9,12
Bad u. W.C.	1,63 ⁵ x 2,82 ²⁵	= 4,61
Flur	2,51 x 2,51 + 2,13 ⁵ x 1,57 ²⁵	= 9,41
	- 0,81 ²⁵ x 0,31 ²⁵	
Balkon	($\frac{4,13^5 \times 1,25 + 4,13^5 \times 0,75 \times 0,5}{4}$)	= 1,68
		= 65,64
	./o 3 % Putz	= 1,97
		= 63,67
		=====

Erdgeschoss: rechte Wohnung

Wohnraum	4,26 x 4,76	= 20,28
E-Schlafzimmer	4,26 x 1,07 ²⁵	= 20,40
	+ 4,76 x 3,43 ⁷⁵ - 0,71 ²⁵ x 0,74	
K.-Küche	2,51 x 3,63 ⁵	= 9,12
Bad u. W.C.	1,63 ⁵ x 2,82 ²⁵	= 4,61
Flur	2,51 x 2,51 + 2,13 ⁵ x 1,57 ²⁵	
	- 0,91 ²⁵ x 0,50	= 9,20
Balkon	($\frac{4,13^5 \times 1,25 + 4,13^5 \times 0,75 \times 0,5}{4}$)	= 1,68
		= 65,29
	./o 3 % Putz	= 1,96
		= 63,33
		=====

1.+ 2. Obergeschoss (linke Wohnung)

Wohnraum	4,26 x 4,76	= 20,28
E-Schlafzimmer	3,38 ⁵ x 5,76	= 19,50
K-Schlafzimmer	2,51 x 4,51	= 11,32
Küche	2,13 ⁵ x 3,13 ⁵	= 6,69
Flur	3,88 ⁵ x 1,26 + 1,32 ²⁵ x 0,31 ²⁵	= 5,81
Balkon	($\frac{4,13^5 \times 1,25 + 4,13^5 \times 0,75 \times 0,5}{4}$)	= 1,68
Bad	2,82 x 1,635	= 4,61
		= 69,39
	./. 3 % Putz	= 67,31
		=====

1.+ 2. Obergeschoss (rechte Wohnung)

Wohnraum	4,26 x 4,76	= 20,28
E-Schlafzimmer	3,38 ⁵ x 5,76	= 19,50
K-Schlafzimmer	2,51 x 4,51	= 11,32
Küche	2,13 ⁵ x 3,32 ²⁵ - 0,71 ²⁵ x 0,62 ⁵	= 6,64
Bad und W.C.	1,63 ⁵ x 2,82 ²⁵	= 4,61
Flur	3,88 ⁵ x 1,07 ²⁵ + 1,32 ²⁵ x 0,5	= 4,83
Balkon	($\frac{4,13^5 \times 1,25 + 4,13^5 \times 0,75 \times 0,5}{4}$)	= 1,68
		= 68,86
	./. 3 % Putz	= 2,07
		= 60,79
		=====

~~Dachgeschoss:~~

Kammer 1	3,44 ⁷⁵ x 5,11 - 1,25 x ($\frac{3,44^{75} - 1,50}{2}$)	= 15,95
Kammer 2	3,76 x 3,54 ²⁵ - 1,25 x ($\frac{3,76 - 1,50}{2}$)	= 11,79
Kammer 3	3,94 ⁷⁵ x 5,11 - 1,25 x ($\frac{3,94^{75} - 1,50}{2}$)	= 18,64
Kammer 4	4,26 x 1,19 ⁷⁵ + 4,44 ⁷⁵ x 1,53 ⁷⁵ - 0,5 x 0,74	
	+ 1,25 x 4,44 ⁷⁵ x 0,5	= 14,37
Wachstelle	1,94 ⁷⁵ x 1,38 ⁵ - 0,62 ⁵ x 0,62 ⁵	= 2,41
W.C.	1,9475 x 1,23 ⁵ x 0,5	= 1,20
Flur	2,13 ⁵ x 2,76 + 0,31 ²⁵ x 1,13 ⁵	= 6,24
		= 70,60
	./. 3 % Putz	= 2,12
		= 68,48
		=====

s. WF von 2017

27.3.1956

Ho./Wi.-

Betr.: Bauvorhaben [REDACTED], Hamm, Kentroperweg

Rechter Eingang: 33

=====

Erdgeschoss, 1.+ 2.Obergeschoss

Wohnraum	$5,51 \times 4,38^5$	= 24,16
EBzimmer	$3,63^5 \times 5,13^5$	= 18,67
E-Schlafzim.	$4,38^5 \times 4,38^5$	= 21,40
K-Schlafzim.	$3,63^5 \times 3,70$	= 13,67
K-Schlafzim.	$3,63^5 \times 3,01$	= 10,94
Küche	$2,51 \times 4,13^5 - 0,50 \times 0,31^{25}$	= 10,22
Bad	$1,63^5 \times 2,51$	= 4,10
W.-C.	$1,13^5 \times 1,26$	= 1,43
Flur	$4,13^5 \times 1,63^5$	= 6,77
Flur	$1,26 \times 4,26$	= 5,37
Garderobe	$1,13^5 \times 3,81^5 + 0,37^5 \times 2,51$	= 5,27
Balkon	$\frac{3,63^5 \times 1,75}{4}$	= 1,59

=123,59

./. 3 % Putz

= 3,71

=119,88

=====

~~Dachgeschoss~~

Kammer 1	$2,76 \times 3,97^5 - 0,31^{25} \times 0,56^{25}$ $- 1,25 \times \frac{2,76 - 1,50}{2}$	= 10,00
Kammer 2	$2,63^5 \times 3,97^5 - 1,25 \times \frac{2,63^5 - 1,50}{2}$	= 9,78
Kammer 3	$4,26 \times 3,47^5 - 1,25 \times \frac{4,26}{2}$	= 12,15
Waschraum	$2,01 \times 1,57^{25} - 0,5 \times 0,31^{25}$	= 3,--
W.C.	$2,01 \times 0,61 + 2,01 \times \frac{1,25}{2}$	= 2,48
Flur	$6,38^5 \times 1,51$	= 9,64
Abstellraum	$1,51 \times 1,51$	= 2,28

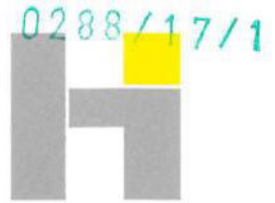
= 49,31

./. 3 % Putz

= 1,48

= 47,83

=====



HINKELMANN
ARCHITEKTURBÜRO

Bauvorhaben	Nutzungsänderung Dachboden
Bauherr	
Bauort	Kentroper Weg 29-33, 59065 Hamm
Datum	23.02.17
Projekt	1646SCHW

=====

PLAN: 05_DG/

=====

TITEL: WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

1:

==

Raum Bad/WC 1:

$F1 = 0.65 \cdot 0.422 + 0.60 \cdot 0.027 + 0.70 \cdot 0.422$	0.59 m ²
$F2 = 0.65 \cdot 1.476 + 0.60 \cdot 1.081 + 0.70 \cdot 1.476$	2.64 m ²
$F3 = 1.32 \cdot 3.156 + 0.63 \cdot 2.82$	5.94 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.64 - 0.59) \cdot 0.50$	1.03 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 5.94 - 2.64$	3.30 m ²

4.33 m²

Raum Diele 1:

$1.95 \cdot 1.36$	2.65 m ²
-------------------	---------------------

Raum Kochen 1:

$F2 = 1.195 \cdot 0.791 + 1.386 \cdot 0.791$	2.05 m ²
$F3 = -0.001 \cdot 1.386 / 2 + 1.21 \cdot (1.386 + 1.387) / 2$	
$-1.21 \cdot (1.502 + 1.501) / 2 - 0.001 \cdot (1.501 + 3.071)$	
$/ 2 + 1.21 \cdot (3.071 + 3.072) / 2 - 1.21 \cdot (3.187 + 3.186)$	
$/ 2 - 0.001 \cdot (3.186 + 4.381) / 2 + 3.946 \cdot (4.381$	
$+ 4.384) / 2 + 0.704 \cdot 4.115 + 0.004 \cdot 4.115 / 2$	19.91 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.05 - 0.00) \cdot 0.50$	1.03 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 19.91 - 2.05$	17.86 m ²

18.89 m²

Raum Wohnen 1:

$F2 = 1.453 \cdot 0.926 + 0.865 \cdot 0.926$	2.15 m ²
$F3 = -0.004 \cdot 4.115 / 2 + 4.51 \cdot (4.115 + 4.119) / 2$	
$-1.21 \cdot (3.254 + 3.253) / 2 + 1.21 \cdot (3.138 + 3.139) / 2$	
$+ 0.001 \cdot (3.139 + 1.569) / 2 - 1.21 \cdot (1.569 + 1.568)$	
$/ 2 + 1.21 \cdot (1.453 + 1.454) / 2 + 0.001 \cdot 1.454 / 2$	18.29 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.15 - 0.00) \cdot 0.50$	1.08 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 18.29 - 2.15$	16.14 m ²

17.22 m²

Summe: 1	43.09 m ²
>>>>>>>>	=====

0288/17/1


HINKELMANN
 ARCHITEKTURBÜRO

2:

==

Raum Bad/WC 2:

$F1 = 0.30 \cdot 0.422 + 0.60 \cdot 0.027 + 0.75 \cdot 0.422$	0.46 m ²
$F2 = 0.30 \cdot 1.476 + 0.60 \cdot 1.081 + 0.75 \cdot 1.476$	2.20 m ²
$F3 = 0.33 \cdot 2.828 + 1.32 \cdot 3.00$	4.89 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.20 - 0.46) \cdot 0.50$	0.87 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 4.89 - 2.20$	2.69 m ²

3.56 m²

Raum Diele 2:

$1.92 \cdot 1.492 + 1.32 \cdot 0.328$	3.30 m ²
---------------------------------------	---------------------

Raum Kochen 2:

$F2 = 1.52 \cdot 0.791 + 1.36 \cdot 0.791$	2.28 m ²
$F3 = 4.35 \cdot 3.95 + 0.33 \cdot 1.177 - 0.115 \cdot 1.21$	
$- 0.115 \cdot 1.21$	17.29 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.28 - 0.00) \cdot 0.50$	1.14 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 17.29 - 2.28$	15.01 m ²

16.15 m²

Raum Schlafen 2a:

$F2 = 1.17 \cdot 0.926 + 0.31 \cdot 0.926$	1.37 m ²
$F3 = -1.12 \cdot 0.204 + 0.31 \cdot 5.029 + 0.10 \cdot 3.819$	
$+ 1.60 \cdot 5.029 + 0.10 \cdot 3.819 + 1.17 \cdot 5.029$	16.03 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (1.37 - 0.00) \cdot 0.50$	0.69 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 16.03 - 1.37$	14.66 m ²

15.35 m²

Raum Schlafen 2b:

$F2 = 0.29 \cdot 0.941 + 1.19 \cdot 0.941$	1.39 m ²
$F3 = 1.19 \cdot 4.84 + 0.10 \cdot 3.615 + 1.60 \cdot 4.84$	
$+ 0.10 \cdot 3.615 + 0.29 \cdot 4.84$	15.63 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (1.39 - 0.00) \cdot 0.50$	0.70 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 15.63 - 1.39$	14.24 m ²

14.94 m²

Raum Wohnen 2:

$F2 = 0.85 \cdot 0.941 + 1.70 \cdot 0.926$	2.37 m ²
$F3 = 1.70 \cdot 5.21 + 0.10 \cdot 4.00 + 1.60 \cdot 5.225$	
$+ 0.10 \cdot 4.00 + 0.85 \cdot 5.225 - 0.403 \cdot 0.315$	22.33 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (2.37 - 0.00) \cdot 0.50$	1.19 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 22.33 - 2.37$	19.96 m ²

21.15 m²-----
Summe: 2 74.45 m²

>>>>>>>> =====

0288/17/1


HINKELMANN
 ARCHITEKTURBÜRO

3:

==

Raum Bad/WC 3:

$F2 = 0.076 \cdot 0.076 / 2 + 1.40 \cdot 0.076 + 0.076 \cdot 0.076 / 2$	0.11 m ²
$F3 = 1.96 \cdot 2.85$	5.59 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (0.11 - 0.00) \cdot 0.50$	0.06 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 5.59 - 0.11$	5.48 m ²

5.54 m²

Raum Diele 3:

4.38 * 1.80

7.88 m²

Raum Küche 3:

$F2 = 0.70 \cdot 0.048 + 2.21 \cdot 0.791$	1.78 m ²
$F3 = -0.70 \cdot 0.685 + 0.365 \cdot 3.813 + 1.845 \cdot 4.25$	
$-0.81 \cdot 0.685$	8.20 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (1.78 - 0.00) \cdot 0.50$	0.89 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 8.20 - 1.78$	6.42 m ²

7.31 m²

Raum Schlafen 3:

$F2 = 0.565 \cdot 0.791 + 1.60 \cdot 0.791$	1.72 m ²
$F3 = 1.60 \cdot 5.325 + 0.115 \cdot 4.115 + 1.57 \cdot 5.325$	
$+0.115 \cdot 4.115 + 0.565 \cdot 5.325 + 3.65 \cdot 0.155$	21.40 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (1.72 - 0.00) \cdot 0.50$	0.86 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 21.40 - 1.72$	19.68 m ²

20.54 m²

Raum Wohnen 3:

$F2 = 0.765 \cdot 0.926 + 0.555 \cdot 0.926 + 0.59 \cdot 0.926$	1.77 m ²
$F3 = 0.315 \cdot 3.52 + 5.195 \cdot 3.68 - 0.10 \cdot 1.225$	
$+1.60 \cdot 0.015 - 0.10 \cdot 1.21 - 0.10 \cdot 1.21 - 0.10 \cdot 1.21$	19.76 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08 = $F2 - F1: (1.77 - 0.00) \cdot 0.50$	0.89 m ²
Höhenber. über 2.08 = $F3 - F2: 19.76 - 1.77$	17.99 m ²

18.88 m²

Summe: 3	60.15 m ²
>>>>>>>>	=====



HINKELMANN
ARCHITEKTURBÜRO

4:

==

Raum Bad/WC 4:

F1= 1.089*0.422	0.46 m ²
F2= 1.089*1.476	1.61 m ²
F3= -0.62*2.275+2.055*3.015+0.485*2.285	5.89 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08= F2-F1: (1.61-0.46)*0.50	0.58 m ²
Höhenber. über 2.08= F3-F2: 5.89-1.61	4.28 m ²

4.86 m²

Raum Kochen 4:

F1= 0.434*0.422/2+1.911*0.422+0.434*(2.708 +3.13)/2+0.021*3.13	2.23 m²
F2= 2.345*1.352-1.518*(-1.352+0.124)/2 +0.828*0.124+1.518*(1.654+3.13)/2 +0.021*3.13	6.04 m²
F3= 2.285*3.13+0.105*3.015+0.62*2.16 -0.529*0.115-0.115*1.352	8.59 m²
Föhenber. von 1.08-2.08= F2-F1: (6.04-2.23)*0.50	1.91 m²
Föhenber. über 2.08= F3-F2: 8.59-6.04	2.55 m²

4.46 m²

Raum Schlafen 4:

F1= -0.434*0.422/2+4.864*0.422+0.021*2.968	
+0.434*(2.968+2.546)/2	3.22 m²
F2= -1.518*1.476/2+4.864*1.476+0.021*2.968	
+1.518*(2.968+1.492)/2	9.51 m²
F3= 4.885*2.968	14.50 m²
Höherber. von 1.08-2.08= F2-F1: (9.51-3.22)*0.50	3.15 m²
Höherber. über 2.08= F3-F2: 14.50-9.51	4.99 m²

8.14 m²

Raum Wohnen 4:

F1=	$0.455 \cdot 0.10 + 0.455 \cdot 0.231$	0.16 m ²
F2=	$1.539 \cdot (0.099 + 0.10) / 2 + 1.539 \cdot 0.232$	
	$- 1.539 \cdot 0.001 / 2$	0.51 m ²
F3=	$4.885 \cdot 5.297 - 0.325 \cdot 4.15$	24.53 m ²
Höhenber. von 1.08-2.08=	$F2 - F1: (0.51 - 0.16) \cdot 0.50$	0.18 m ²
Höhenber. über 2.08=	$F3 - F2: 24.53 - 0.51$	24.02 m ²

24,20 m²

```

Summe: 4      41.66 m²
>>>>>>>>  =====

```

[illegible]

