

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.200-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74 ZVG für das mit einem Einfamilienreihenendhaus und einer Garage sowie Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

Kamener Straße 28 in 59067 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 32/25

Aufsteller / Unterzeichner:



Bastian Bienek M. Sc. RWTH

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie für Erbbaurechte

Wertermittlungstichtag:

21.01.2026

Qualitätsstichtag:

21.01.2026

Abgeschlossen:

Ahlen, den 30.03.2026

ZVG-Portal

Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
WF	Wohnfläche

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch vom 23.06.1960

Stand: 27.10.2025

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962

Stand: 03.07.2023

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)

Stand: 10.04.2019

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Quelle: www.recht.nrw.de

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896

Stand: 17.07.2025

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023

Stand: 20.09.2023

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021

Stand: 14.07.2021

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

Stand: 25.11.2003

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1997

Stand: 16.10.2020

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht

Herausgeber: Helmut Löffler

6. überarbeitete Auflage

Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main

Praxishandbuch Sachverständigenrecht

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts

Herausgeber: Kniffka / Koeble

C. H. Beck Verlag, München 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Stöber
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann
25. Auflage
Th. Oppermann Verlag, Hannover,

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage vom 02.03.2023
Bundesanzeiger Verlag

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
7. überarbeitete und erweiterte Auflage
Luchterhand Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
96. Ausgabe
Olzog Verlag München

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels
5. überarbeitete Auflage
Bauverlag Wiesbaden und Berlin

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

verschiedene Jahrgänge
Luchterhand Verlag, Werner Verlag

Kleiber digital

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm
(Quelle: www.boris.nrw.de)

Mietspiegel 2025
Herausgeber: Stadt Hamm
(Quelle: www.hamm.de)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	13
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.3	Anerkennung der Bedingungen	15
1.4	Auftrag	15
1.5	Zweck	15
1.6	Wertermittlungsstichtag	16
1.7	Qualitätsstichtag	16
1.8	Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen	16
1.9	Objektbezogene beschaffte Unterlagen	16
1.10	Ortsbesichtigung	17
1.10.1	Durchführung	17
1.10.2	Erstellte Lichtbilder	17
2	Gegenstand der Wertermittlung	18
2.1	Zum Grundbuch	18
2.1.1	Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 527 A	18
2.2	Liegenschaftskataster	19
2.2.1	Flurstück 155, Flur 2	19
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	20
2.3.1	Grundbuch	20
2.3.2	Baulastenverzeichnis	20
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	20
2.3.4	Andere Rechte	20
2.4	Grenzüberschreitungen	20
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	21
2.5.1	Denkmalschutz	21
2.5.2	Bodendenkmalschutz	21
2.6	Planungsrecht	21
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	21
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	21
2.9	Gebäudeversicherung	22
2.10	Frühere Wertermittlungen	22
3	Ortsbeschreibung	23
3.1	Bevölkerung	23
3.2	Fläche	23

3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	24
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	24
3.3.2	Infrastruktur	24
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	25
3.4	Ortslage (Makrolage)	26
4	Grundstücksbeschreibung	27
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	27
4.1.1	Verkehrslage	27
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	27
4.1.3	Umgebungsbebauung	27
4.1.4	Entwicklungszustand	33
4.1.5	Umwelteinflüsse	33
4.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen	34
4.2	Grundstückseigenschaften	34
4.2.1	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 2, Flurstück 155	34
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	36
5.1	Einfamilienreihenendhaus	36
5.1.1	Art, Nutzung	36
5.1.2	Baujahr, Historie	37
5.1.3	Bauzahlen	37
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	38
5.1.5	Energetische Eigenschaften	40
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	41
5.1.7	Bauzustand	55
5.2	Garage	60
5.2.1	Art, Nutzung	60
5.2.2	Baujahr, Historie	60
5.2.3	Bauzahlen	60
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	60
5.2.5	Energetische Eigenschaften	60
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	61
5.2.7	Bauzustand	63
5.3	Außenanlagen	65
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	65
5.3.2	Garten	66
5.3.3	Einfriedung	68
5.4	Gesamteindruck	68
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	69
6.1	Vergleichswertverfahren	69
6.2	Ertragswertverfahren	69
6.3	Sachwertverfahren	69

7	Ermittlung des Bodenwertes	70
7.1	Bodenrichtwert	70
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	70
7.3	Maß der baulichen Nutzung	72
7.4	Wertzonen	73
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	73
7.5.2	Erschließungsbeiträge	73
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	73
7.5.4	Straßenbaubeitrag	73
7.6	Freilegungskosten	73
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	74
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	75
8.1	Einfamilienreihenendhaus	75
8.1.1	Alter	75
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	75
8.1.3	Restnutzungsdauer	76
8.2	Garage	80
8.2.1	Alter	80
8.2.2	Gesamtnutzungsdauer	80
8.2.3	Restnutzungsdauer	80
9	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	84
9.1	Gebäudezeitwert Einfamilienreihenendhaus	84
9.1.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage	84
9.1.2	Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	84
9.1.3	Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	86
9.1.4	Gebäudestandardkennzahl	91
9.1.5	Zuschläge auf den Kostenkennwert	92
9.1.6	Abschläge vom Kostenkennwert	92
9.1.7	Angepasster Kostenkennwert	92
9.1.8	Herstellungskosten auf Basis 2010	93
9.1.9	Indizierung der Herstellungskosten	93
9.1.10	Gebäudezeitwert	94
9.2	Gebäudezeitwert Garage	95
9.2.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	95
9.2.2	Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung	95
9.2.3	Gebäudestandardkennzahl	95
9.2.4	Herstellungskosten auf Basis 2010	96
9.2.5	Indizierung der Herstellungskosten	96
9.2.6	Gebäudezeitwert	96
9.3	vorläufiger Sachwert	97
9.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	97
9.4.1	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes	97
9.4.2	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	98

10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	99
10.1	Werteinfluss durch Wegerechte	99
10.2	Werteinfluss des Bauzustands	101
10.2.1	Werterhöhungen	101
10.2.2	Wertminderungen	101
10.3	Werteinfluss, gesamt	102
11	Ermittlung des Sachwertes	103
11.1	fiktiv unbelasteter Sachwert	103
11.2	Sachwert	103
12	Ermittlung des Verkehrswertes	104
12.1	Verkehrswert	104
13	Schlussbemerkungen	105
13.1	Gutachtenumfang	105
13.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	105
13.3	Datenschutz	105
13.4	Fertigstellung	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	28
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	28
Abbildung 3	Auszug aus der Straßenkarte von Hamm	29
Abbildung 4	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	30
Abbildung 5	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	31
Abbildung 6	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	32
Abbildung 7	Straßenverkehrslärmkarte	33
Abbildung 8	Straßenansicht der baulichen Anlagen	39
Abbildung 9	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlagen	39
Abbildung 10	Gartenansicht der baulichen Anlagen	40
Abbildung 11	Abstell- und Waschraum im Kellergeschoss	43
Abbildung 12	Heizungsraum im Kellergeschoss	43
Abbildung 13	Abstell- und Hausanschlussraum im Kellergeschoss	44
Abbildung 14	Treppe zum Erdgeschoss	44
Abbildung 15	Flur im Anbau mit Zugang zum Keller- und Erdgeschoss des Altbaus	45
Abbildung 16	Küche im Erdgeschoss des Anbaus	45
Abbildung 17	Gäste-Toilette im Erdgeschoss des Anbaus	46
Abbildung 18	Wohnraum im Erdgeschoss des Anbaus	46
Abbildung 19	Wohnraum im Erdgeschoss des Altbaus	47
Abbildung 20	Hauseingangstür im Erdgeschoss des Altbaus	47
Abbildung 21	Treppe zum Obergeschoss	48
Abbildung 22	Flur im Obergeschoss	48
Abbildung 23	Schlafrum im Obergeschoss	49
Abbildung 24	Schlafrum im Obergeschoss	49
Abbildung 25	Bad im Obergeschoss	50
Abbildung 26	Treppenzugang zum ausgebauten Dachgeschoss	50
Abbildung 27	ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche)	51
Abbildung 28	ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche)	51
Abbildung 29	Grundriss vom Erdgeschoss	52
Abbildung 30	Grundriss vom Obergeschoss	53
Abbildung 31	Schnitt durch die bauliche Anlage	54
Abbildung 32	Rückansicht der baulichen Anlagen	54
Abbildung 33	Feuchtigkeitsercheinungen an den Außenwänden im Kellergeschoss	58
Abbildung 34	Feuchtigkeitsercheinungen an den Innenwänden im Kellergeschoss	58
Abbildung 35	Putzabplatzungen an den Innenwänden im Kellergeschoss	59
Abbildung 36	Feuchtigkeitsercheinungen an den Innenwänden im Kellergeschoss	59
Abbildung 37	Straßenansicht der baulichen Anlage Garage	62
Abbildung 38	Gartenansicht der baulichen Anlage Garage	62

Abbildung 39	Innenansicht der Garage	63
Abbildung 40	Auffahrt vor den baulichen Anlagen mit Haus- und Garagenzugang	65
Abbildung 41	Überachte Terrasse westlich der baulichen Anlagen	66
Abbildung 42	Blick in den Garten	67
Abbildung 43	Gartengeräteschuppen in Blechfertigbauweise	67
Abbildung 44	Gartengeräteschuppen in Holzbauweise	68
Abbildung 45	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	71
Abbildung 46	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	72
Abbildung 47	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	78
Abbildung 48	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	81
Abbildung 49	Riss aus dem Gemeindebezirk Wiescherhöfen	100

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.3 Die Beschreibung der Bauart basiert auf der örtlichen Besichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterlagen, soweit diese vorlagen, zurückgegriffen.
Bauliche Anlagen werden lediglich so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig erscheint. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.

- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.20 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.21 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

- 1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 13 und Nr. 1.2. auf Seite 15 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 16.12.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in zweifacher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

Es wird ferner um Ermittlung der Berechtigten des Wegerechts II/1 (nebst korrekter Angabe der Flurstückbezeichnungen/ Grundbuchblätter) gebeten.

1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber in der Zwangsversteigerungssache zu dienen.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 21.01.2026.

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 21.01.2026.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.8 Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:

1.8.1 Beschluss vom 16.12.2025

1.9 Objektbezogene beschaffte Unterlagen

Weitere für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Auftrags beziehungsweise des Beschlusses.

1.10 Ortsbesichtigung

1.10.1 Durchführung

Am Mittwoch, den 21.01.2026 von ca. 08:57 Uhr bis ca. 09:26 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der baulichen Anlagen stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Die Antragstellerin „Name 1“
- Der Antragsgegner „Name 2“
- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Unterzeichner
- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen konnten in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom zu bewertenden Grundstück und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

Es wird unterstellt, dass am Tag der Ortsbesichtigung keine Abweichungen des Bauzustandes und des Grundstückszustandes zum Wertermittlungsstichtag bestehen.

Es wird unterstellt, dass am Tag der Ortsbesichtigung keine Abweichungen des Bauzustandes und des Grundstückszustandes zum Qualitätsstichtag bestehen.

1.10.2 Erstellte Lichtbilder

bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche 96 Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt erstellt, von denen 35 Stück im Gutachten dargestellt sind.

Die Lichtbilder wurden erstellt von:

Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen oder nicht aufgeführt.

2.1.1 Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 527 A

beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 13.08.2025

(Quelle: www.grundbuch.nrw.de)

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 5, bisherige lfd. Nr. 4

Gemarkung:	<i>Wiescherhöfen</i>
Flur:	<i>2</i>
Flurstück:	<i>155</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Kamener Straße 28</i>
Größe:	<i>4 a 29 m²</i>

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Eigentümer

5.1 „Name 3“ – zu $\frac{1}{2}$ Anteil –

5.2 „Name 4“
– zu $\frac{1}{2}$ Anteil –

2.1.1.3 **Abteilung II**

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

Ein Wegerecht an der Parzelle Flur 2 Nr. 155 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der benachbarten Grundstücke Flur 19 Nr. 446/5, 447/5 und 448/5 des Inhalts, daß die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke berechtigt sind, an der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks entlang einen Weg in der Breite bis zu 1,50 Meter zum Gehen und Fahren mit Handkarren zu benutzen, um ihr Grundstück von der Otto-Hue-Straße aus zu erreichen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Dezember 1929 eingetragen am 15. Mai 1930 und umgeschrieben am 19. Juni 1970.

2.1.1.4 **Abteilung III**

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

2.2 **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zu den Flurstücken wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.10.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 **Flurstück 155, Flur 2**

Gemarkung:	Wiescherhöfen
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Kamener Straße 28
Fläche:	429 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 429 m ²
Aktualität des Flurstücks	03.07.2024

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

- 2.3.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte außer den gegebenenfalls bekannten und bereits aufgeführten bestehen.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 12.01.2026 sind für das zu bewertende Grundstück zum 12.01.2026 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

- 2.3.3.1 Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des zu bewertenden Grundstücks keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar.
Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen auf das zu bewertende Grundstück noch am zu bewertenden Grundstück vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der der Stadt Hamm, www.hamm.de, sind die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, ist das zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Online-Auskunft des Bauamtes Stadt Hamm, www.hamm.de, vom 27.01.2026 befindet sich das zu bewertende Grundstück außerhalb eines Bebauungsplans. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 5“, liegt für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag 19.01.2026 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungstichtag kein Eintrag besteht.

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Online-Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.hochwasserkarten.nrw.de mit Stand vom 27.01.2026, weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwassergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhte Starkregengefahr.

- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

Mit Schreiben vom 29.01.2026 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 6“, dem Unterzeichner folgendes mit:

„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „de Wendel“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „de Wendel“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Weiter heißt es:

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000(Null)er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen“

- 2.8.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)

18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)

3.602.426 Einwohner

Stadt Hamm, kreisfrei (Stand 30.06.2024)

181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)

226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

4,5 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

Auf dem Stadtgebiet der Stadt Hamm gab es im 20. Jahrhundert noch zahlreiche Bergwerke. Diese waren die Zeche Radbod, Zeche Maximilian, Zeche Sachsen und die Zeche Heinrich-Robert (Bergwerk Ost). Im Jahre 2007 wurde die Kohleförderung in Hamm endgültig eingestellt.

Die Stadt Hamm ist seit langem ein bedeutender Stahlstandort mit den Werken großer deutscher und internationaler Unternehmen.

Im Stadtteil Hamm-Uentrop befinden sich neben einem Betrieb der Chemieindustrie sowie einem Gaskraftwerk das im Jahre 2021 vom Netz genommene Kohlekraftwerk Westfalen und das 1989 stillgelegte Kernkraftwerk THTR-300 (Thorium-Hoch-Temperatur-Reaktor-300). Auf dem Kraftwerksgelände befindet sich der im Jahre 2025 in Betrieb genommene Batteriespeicher der RWE mit einer Kapazität von 140 Megawatt.

Die Stadt Hamm ist Dienstleistungs- und Behördenstandort mit zentraler Bedeutung bis weit ins Umland.

Es finden sich in der Stadt Hamm zahlreiche Ämter, Behörden und Institutionen, wie z. B. das Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft, das Justizprüfungsamt und die Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgericht-Bezirk Hamm.

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtbereich von Hamm vorhanden.

3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befinden sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen, die private Fachhochschule SRH (Hochschule für Logistik und Wirtschaft) und die staatliche Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

Zahlreiche Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Hamm. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch die Johanniter Kliniken Hamm in der Werler Straße, der Nassauer Straße und der Knappenstraße, die St. Barbara-Klinik im Ortsteil Heessen, die LWL-Universitätsklinik Hamm und die Klinik für Manuelle Therapie mit der Gottfried

Gutmann Akademie, die ihren Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten, und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

Die Stadt Hamm liegt an den Autobahnen A1 – Hansalinie (Heiligenhafen – Saarbrücken) und A2 (Oberhausen – Berlin) und in unmittelbarer Nähe der A44 (Aachen – Dortmund/Unna – Kassel-Süd). Durch das Stadtgebiet von Hamm verlaufen die Bundesstraßen B61 und B63 und kreuzen sich etwa in der Stadtmitte.

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Straßenpersonennahverkehr wird von einem umfangreichen Stadtbusnetz geprägt. Es bestehen verschiedene Regionalbusverbindungen, die Hamm mit anderen Städten und Regionen verbinden. Die Stadt Hamm gehört zur Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL).

3.3.3.3 Schienenverkehr

Die Stadt Hamm ist mit dem IC/ICE Bahnhof Hamm und den Regionalbahnhöfen Bockum-Hövel und Heessen an das deutsche Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Hamm liegt an der Deutsche Bahn Strecke Köln – Hannover – Berlin und ist zudem Knotenpunkt für weitere Strecken in nahezu alle Richtungen des Landes.

Die Stadt Hamm verfügt im Ortsteil Heessen und im Ortsteil Bockum-Hövel über je einen weiteren Regional-Bahnhof.

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn.

Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

Im Stadtgebiet von Hamm befinden sich der Stadthafen Hamm, nach dem Dortmunder Hafen der zweitgrößte öffentliche

Kanalhafen Deutschlands, der von Schiffen mit einer Länge von 110 m, einer Breite von 11,45 m und einem Tiefgang von 2,7 m sowie einer Ladekapazität von 1.200 t angelaufen werden kann, der Kanalhafen Uentrop und der Hafen des Gersteinwerks am Datteln-Hamm-Kanal.

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 29 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Mit einer Entfernung von etwa 32 km (Luftlinie) südöstlich von Münster und etwa 28 km (Luftlinie) nordöstlich von Dortmund bildet Hamm das Tor vom Münsterland zum Ruhrgebiet.

Rings um Hamm liegen im Kreis Soest die Gemeinde Lippetal, die Gemeinde Welver und die Stadt Werl sowie die im Kreis Unna gelegene Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen und die Stadt Werne und die im Kreis Coesfeld gelegene Gemeinde Ascheberg sowie die im Kreis Warendorf gelegene Gemeinde Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Die Hammer Stadtteile erstrecken sich nördlich und südlich der Lippe, die die Stadt und ihr Zentrum von Osten nach Westen auf einer Länge von nahezu 31 km durchfließt. Das Stadtgebiet von Hamm ist in die 7 Stadtbezirke Hamm-Mitte, Hamm-Bockum-Hövel, Hamm-Heessen, Hamm-Herringen, Hamm-Pelkum, Hamm-Rhyern und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 31 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 3,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 29 und Abbildung 5 auf Seite 31 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 150 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 2,7 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 6,7 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Bönen in ca. 5,7 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3,0 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 500 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, teils mit ausgebautem Dachgeschoss, teils mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Gebrauchtwagenhändler sowie eine Tankstelle.



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 1, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 2, fotografiert am 21.01.2026

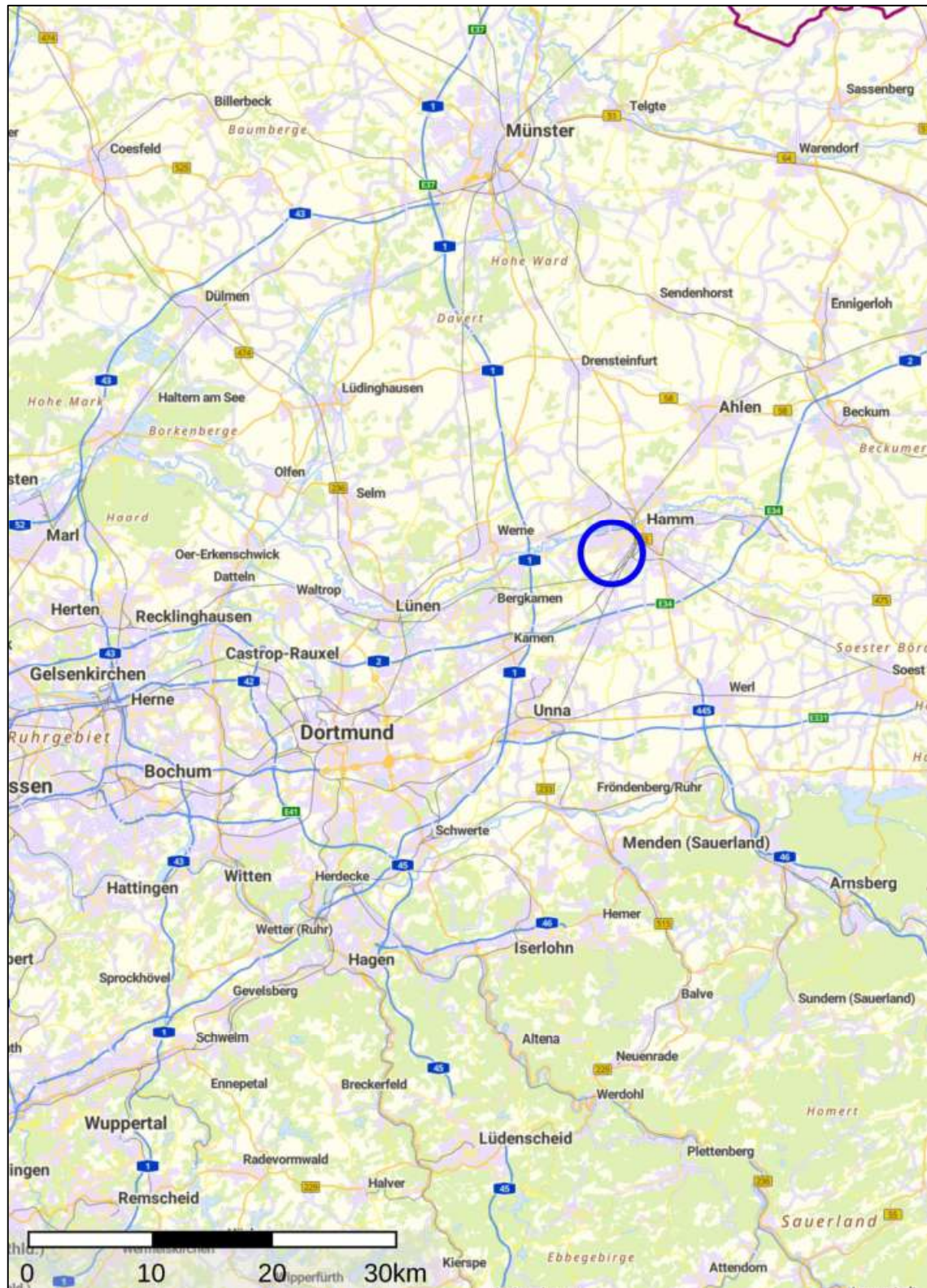


Abbildung 3 Auszug aus der Straßenkarte von Hamm
 Maßstab ca. 1:500.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 27.01.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

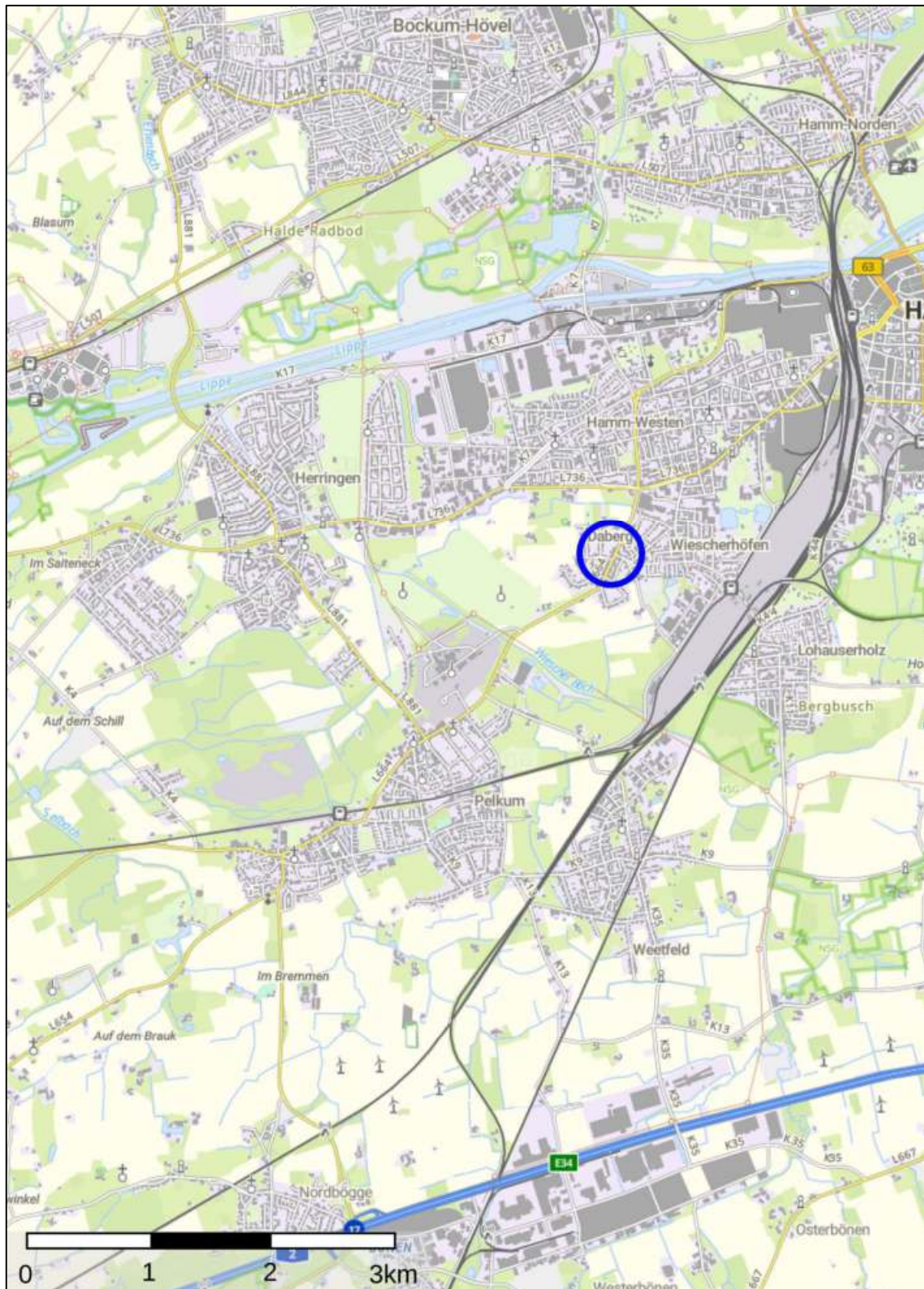


Abbildung 4 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
 Maßstab ca. 1: 50.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 27.01.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

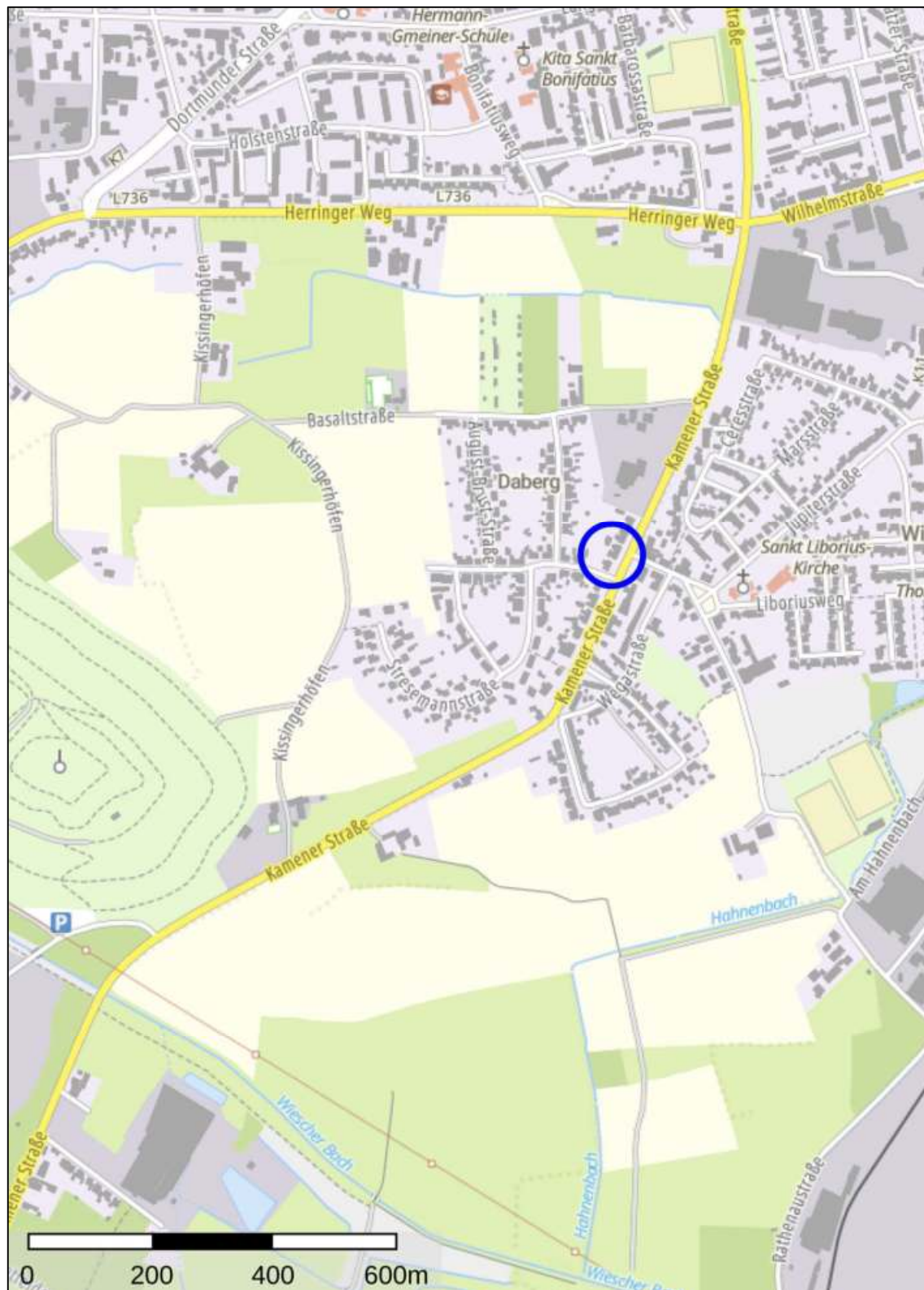


Abbildung 5 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 Maßstab ca. 1: 10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 27.01.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

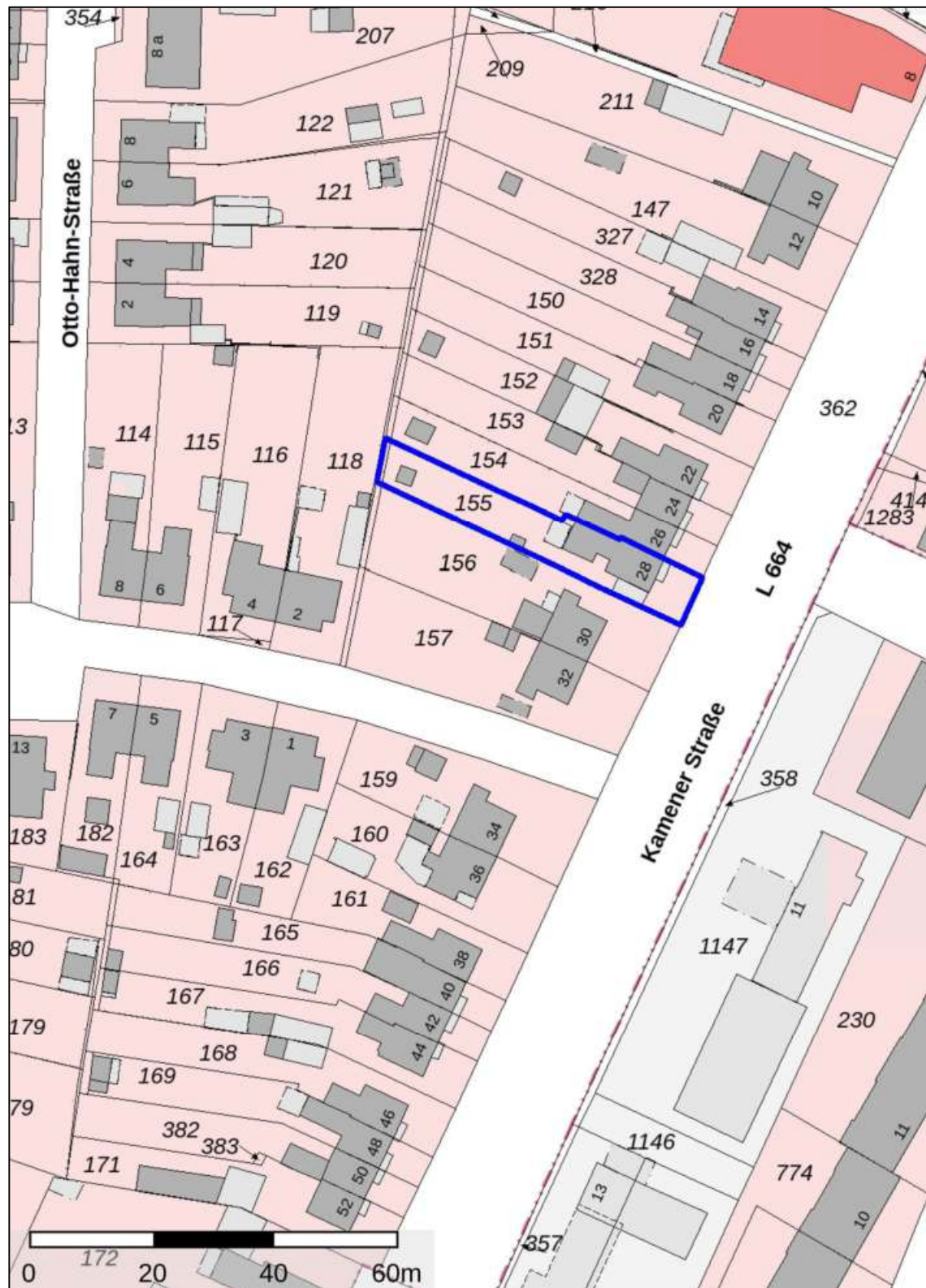


Abbildung 6 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
 Maßstab ca. 1: 1.000
 Das zu bewertende Grundstück ist blau markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 27.01.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

4.1.5 Umwelteinflüsse (§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als erhöht und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

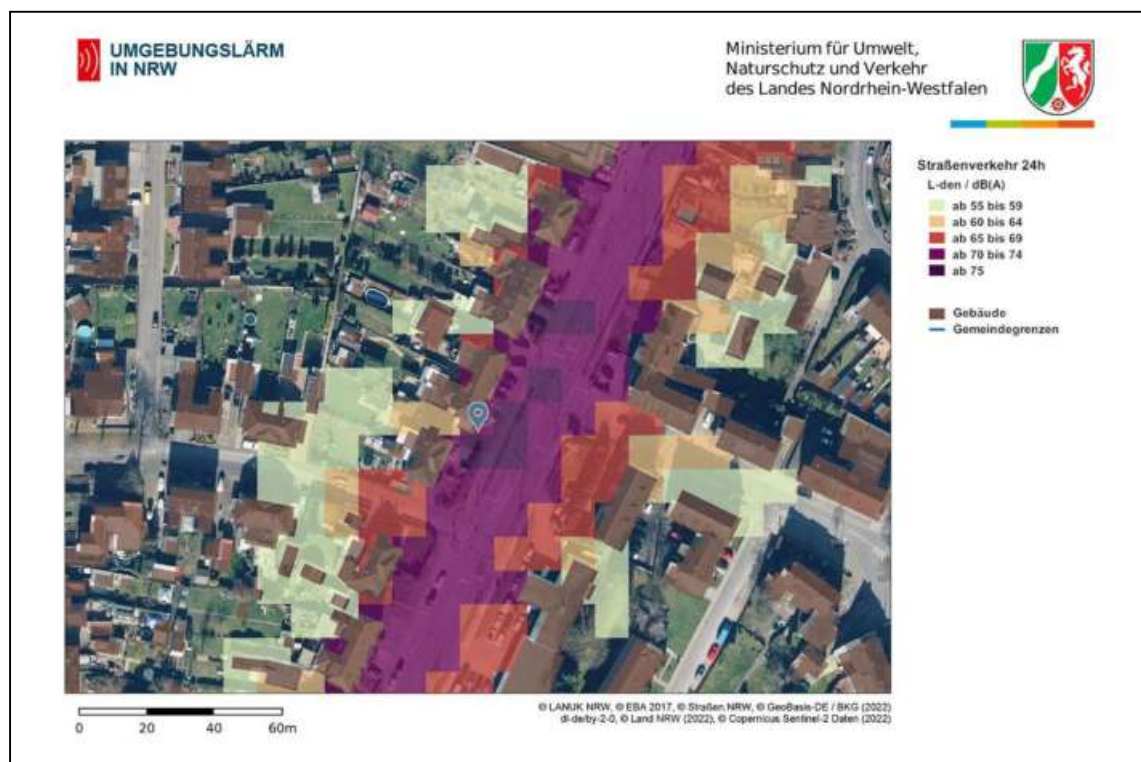


Abbildung 7 Straßenverkehrslärmkarte
Quelle: www.umgebungslärm-kartierung.nrw.de vom 12.02.2026
© Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 09.01.2026 liegt für das zu bewertende Grundstück keine Belastung vor.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 2, Flurstück 155

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 6 auf Seite 32 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 429 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig, leicht L-förmig
- Grundstücksbreite des vorderen Grundstücksteils:
ca. 8,8 m im Mittel
- Grundstücksbreite des hinteren Grundstücksteils:
ca. 7,0 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 56 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 71 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 32 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Einfamilienreihenendhaus

- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 7,0 m im Mittel
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 3,0 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 34,0 m im Mittel

4.2.1.3.2 Garage

- südlich an das Einfamilienhaus angebaut
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 7,0 m im Mittel
- Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 43 m im Mittel

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat die Bauakte der Stadt Hamm mit Stand vom 12.01.2026 eingesehen.

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem Einfamilienreihenendhaus und einer Garage sowie Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) hinsichtlich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen.

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Einfamilienreihenendhaus

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus handelt es sich um ein voll unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst nicht unterkellertem eingeschossigem Anbau.

Das Kellergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Abstell- und Waschraum
- einen Heizungsraum
- einen Abstell- und Hausanschlussraum

Das Erdgeschoss umfasst:

- eine Diele mit Treppenzugang zum Dachgeschoss
- einen Wohnraum im Altbau
- einen Wohnraum im Altbau mit Zugang zum Anbau
- einen Flur im Anbau mit Treppenzugang zum Kellergeschoss des Altbaus, zur Küche im Anbau und zum Garten
- eine Küche im Anbau
- ein Gästebad mit WC und Waschbecken im Anbau
- einen Wohnraum im Anbau mit Zugang zur Terrasse

Das Obergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss und Treppenzugang zum ausgebauten Spitzboden
- ein Bad mit WC, Badewanne und Waschbecken
- zwei Schlafräume

Das Dachgeschoss umfasst:

- einen zu Wohnzwecken ausgebauten Raum.
Eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau bzw. eine Nutzung als Aufenthaltsraum konnte nicht festgestellt werden. Die Genehmigungsfähigkeit konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Raum baurechtlich zumindest nur eingeschränkt, beispielsweise als Lager- bzw. Abstellfläche, nutzbar ist. Die hieraus resultierende baurechtliche Unsicherheit sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.1.2

Baujahr, Historie

aus den Bauakten der Stadt Hamm

Haupthaus Baujahr (Erstnutzung) ca. 1922

Erdgeschossanbau (Erstnutzung) ca. 2002

5.1.3

Bauzahlen

5.1.3.1

Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Kellergeschoss	ca. 44 m ²
Erdgeschoss	ca. 82 m ²
Obergeschoss	ca. 44 m ²
Dachgeschoss	ca. 44 m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt	ca. 214 m ²

5.1.3.2 **Wohnfläche (WF)**

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 59 m ²
Obergeschoss	ca. 32 m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt	ca. 91 m ²

5.1.4 **Bauweise und Baugestaltung**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Straßenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 3, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 9 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 4, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 10 Gartenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 5, fotografiert am 21.01.2026

5.1.5 Energetische Eigenschaften (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Holzbalkendecke
- Dachgeschoss Holzbalkendecke

Außenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- Dachgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung Wärmedämmverbundsystem
- Oberflächen verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Walmdach
- Dachdeckung Tondachziegel
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe Holzwangentreppe
- Dachbodentreppe Holzwangentreppe

Fenster:

- Kellergeschoss Kunststofffensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Erdgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff
- Obergeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff
- Dachgeschoss Dachflächenfenster mit Holzfensterrahmen 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Gartentür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- Obergeschoss Mauerwerk
- Oberflächen verputzt

Innentüren:

- Kellergeschoss Kunststofftüren in Stahlumfassungszarge
- Erdgeschoss Holztüren, glatt
- Obergeschoss Holztüren, glatt

Fußböden:

- Kellergeschoss Fliesen
- Erdgeschoss Laminat, Fliesen
- Obergeschoss Laminat, Fliesen
- Dachgeschoss Laminat

Sanitäreinrichtungen:

- Erdgeschoss Hänge-WC und Waschbecken,
ca. 1,5 m hoch gefliest
- Dachgeschoss Hänge-WC, Waschbecken und Bade-
wanne,
deckenhoch gefliest

Heizungsanlage:

- Baujahr 2000
- Heizungsart Zentralheizung
- Befeuerungsart Gas

Warmwasserzubereitung:

- Befeuerungsart über die Heizungsanlage

Leitungen:

- Wasserrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Gasrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Heizungsrohre soweit sichtbar in Kupfer

Elektroinstallation:

- Sicherungen Kippsicherungen,
Fehlerstrom-Schutzschalter vorhanden
- Steckdosen ausreichend vorhanden
- Schalter zweckmäßig positioniert

5.1.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 11 Abstell- und Waschkraum im Kellergeschoss
Foto Nr. 6, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 12 Heizungsraum im Kellergeschoss
Foto Nr. 7, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 13 Abstell- und Hausanschlussraum im Kellergeschoss
Foto Nr. 8, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 14 Treppe zum Erdgeschoss
Foto Nr. 9, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 15 Flur im Anbau mit Zugang zum Keller- und Erdgeschoss des Altbaus
Foto Nr. 10, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 16 Küche im Erdgeschoss des Anbaus
Foto Nr. 11, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 17 Gäste-Toilette im Erdgeschoss des Anbaus
Foto Nr. 12, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 18 Wohnraum im Erdgeschoss des Anbaus
Foto Nr. 13, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 19 Wohnraum im Erdgeschoss des Altbaus
Foto Nr. 14, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 20 Hauseingangstür im Erdgeschoss des Altbaus
Foto Nr. 15, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 21 Treppe zum Obergeschoss
Foto Nr. 16, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 22 Flur im Obergeschoss
Foto Nr. 17, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 23 Schlafrum im Obergeschoss
Foto Nr. 18, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 24 Schlafrum im Obergeschoss
Foto Nr. 19, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 25 Bad im Obergeschoss
Foto Nr. 20, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 26 Treppenzugang zum ausgebauten Dachgeschoss
Foto Nr. 21, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 27 ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche)
Foto Nr. 22, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 28 ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche)
Foto Nr. 23, fotografiert am 21.01.2026

5.1.6.2 Planunterlagen

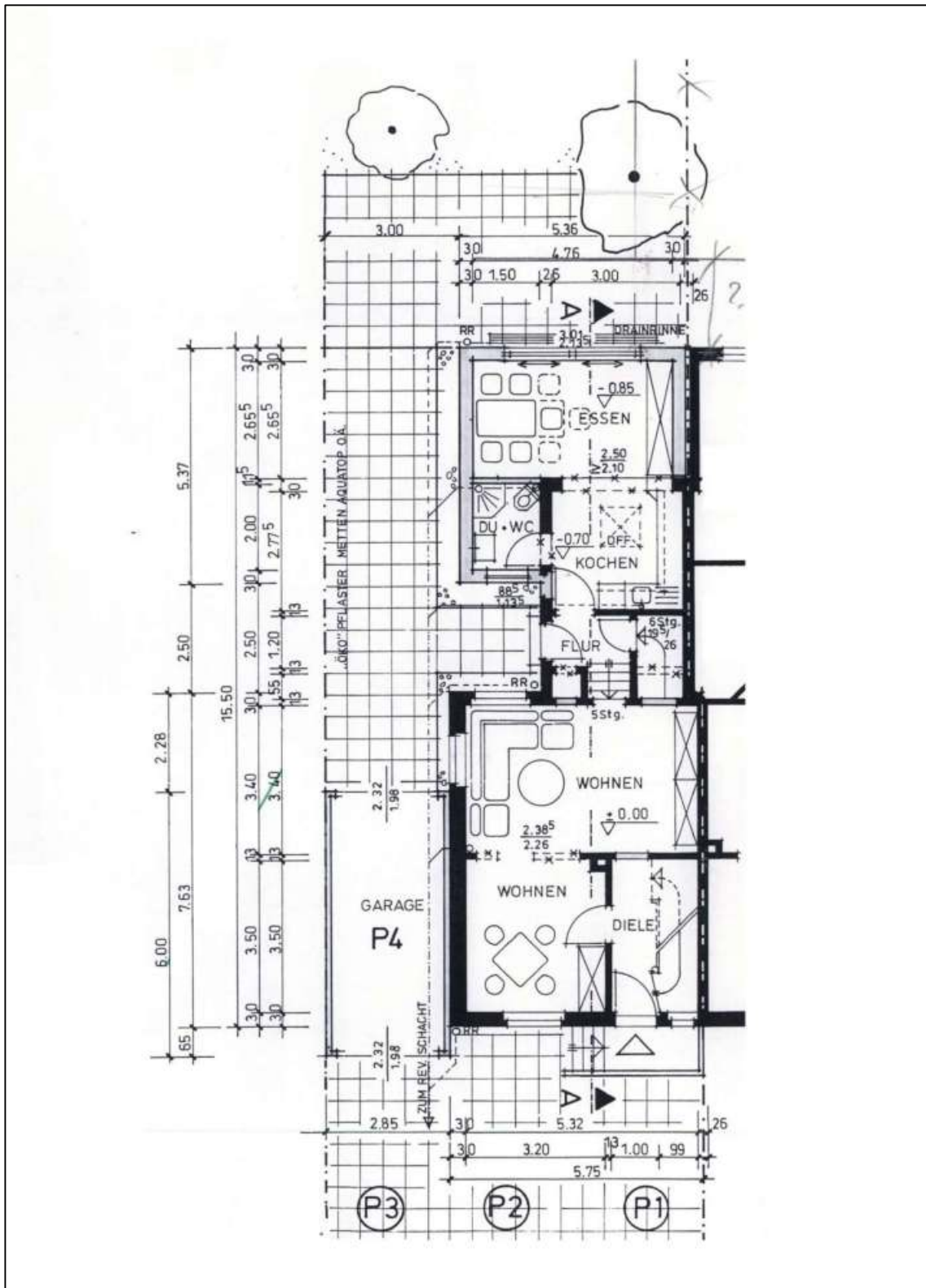


Abbildung 29 Grundriss vom Erdgeschoss
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

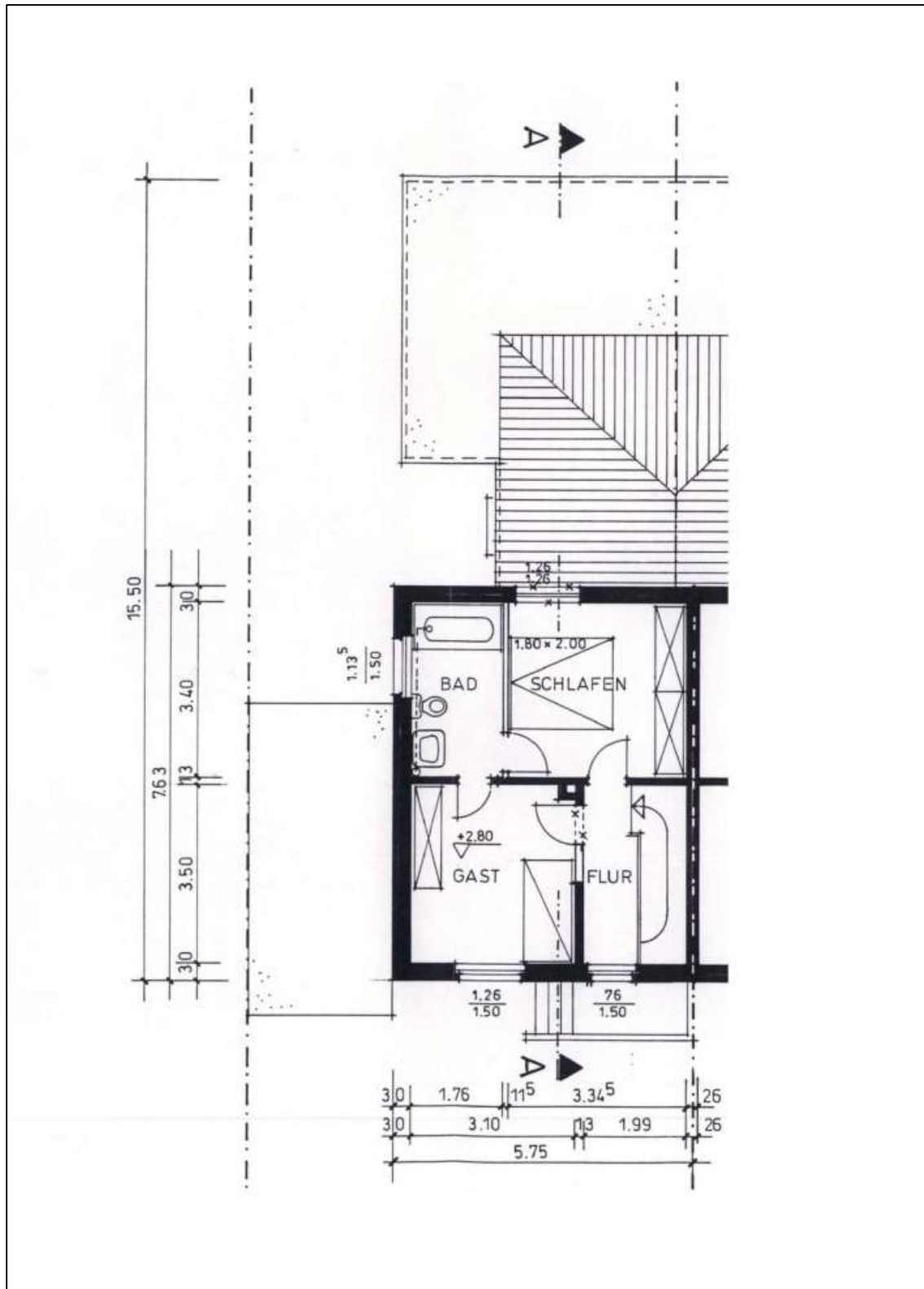


Abbildung 30 Grundriss vom Obergeschoss
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

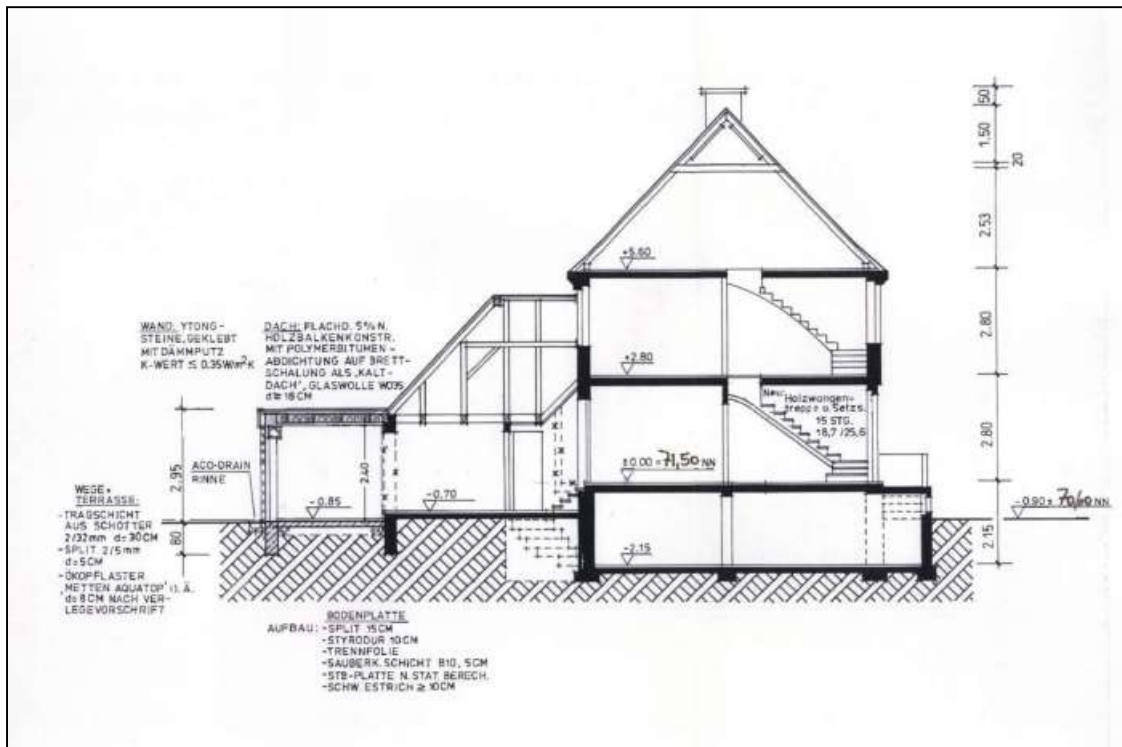


Abbildung 31 Schnitt durch die bauliche Anlage
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm



Abbildung 32 Rückansicht der baulichen Anlagen
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

5.1.7 **Bauzustand**

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.7.1 **Unterlassene Instandhaltung**

(§ 4 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1.1 Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

„Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.“

Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege und Schönheitsreparaturen.

5.1.7.1.2 Der Unterzeichner hat unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 58 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.2 **Baumängel**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.2.1 Legaldefinition

(§ 633 BGB)

„Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.“

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der

Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 58 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.3 **Bauschäden**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Einfamilienreihenendhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 58 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand mit wenig sichtbarer unterlassener Instandhaltung, baulichen Mängeln und Schäden.

Für unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 5.000 EUR an.

Die Wertminderung für unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 10 auf Seite 99 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 33 Feuchtigkeitserscheinungen an den Außenwänden im Kellergeschoss
Foto Nr. 24, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 34 Feuchtigkeitserscheinungen an den Innenwänden im Kellergeschoss
Foto Nr. 25, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 35 Putzabplatzungen an den Innenwänden im Kellergeschoss
Foto Nr. 26, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 36 Feuchtigkeitserscheinungen an den Innenwänden im Kellergeschoss
Foto Nr. 27, fotografiert am 21.01.2026

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Garage handelt es sich um Stahlblechfertigarage.

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 2002

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 17 m ²
Garage, gesamt	ca. 17 m ²

5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garage wurde in baujahrestypischer Fertigbauweise und Gestaltung erbaut.

5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Garage energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

Streifenfundament

Decken:

- Erdgeschoss Stahlblechfertigteil

Außenwände:

- Erdgeschoss Stahlblechfertigteil
- Oberflächen verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Flachdach
- Dachdeckung Stahlblechfertigteil
- Entwässerung innenliegend

Außentüren und Tore:

- Garagentor Stahlschwingtor, elektrisch gesteuert
- Gartentür Stahltür

Fußböden:

- Erdgeschoss Betonverbundsteinpflaster

5.2.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 37 Straßenansicht der baulichen Anlage Garage
Foto Nr. 28, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 38 Gartenansicht der baulichen Anlage Garage
Foto Nr. 29, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 39 Innenansicht der Garage
Foto Nr. 30, fotografiert am 21.01.2026

5.2.7 Bauzustand
(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.7.2 Unterlassene Instandhaltung
(§ 4 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.3 Baumängel
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.4 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.5 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Garage befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel oder Schäden.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Östlich vor den baulichen Anlagen befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Auffahrt zur Garage sowie zur Hauseingangstreppe.

Der Hauseingang ist über eine Hauseingangstreppe in Massivbauweise (4 Stufen) sowie ein Podest mit Geländer zugänglich.



Abbildung 40 Auffahrt vor den baulichen Anlagen mit Haus- und Garagenzugang
Foto Nr. 31, fotografiert am 21.01.2026

5.3.2 Garten

Südlich der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Fläche. Auf einem Teil der Fläche ist die Garage errichtet worden.

Westlich der baulichen Anlagen befindet sich eine mit Betongehwegplatten belegte, teils überdachte Terrasse, sowie ein mit Betongehwegplatten belegter Weg durch den Garten.

An der westlichen Grenze des zu bewertenden Grundstücks befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Terrasse mit einem Gartengerätehaus in Holzbauweise.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartengeräteschuppen in Blechfertigbauweise.

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche mit angelegten Beeten, in denen Sträucher und Bäume gepflanzt wurden.

Der Garten befindet sich in einem gepflegten Zustand.



Abbildung 41 Überdachte Terrasse westlich der baulichen Anlagen
Foto Nr. 32, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 42 Blick in den Garten
Foto Nr. 33, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 43 Gartengeräteschuppen in Blechfertigbauweise
Foto Nr. 34, fotografiert am 21.01.2026



Abbildung 44 Gartengeräteschuppen in Holzbauweise
Foto Nr. 35, fotografiert am 21.01.2026

5.3.3 Einfriedung

Das zu bewertende Grundstück ist zur Straße nicht eingefriedet. Im Gartenbereich ist das zu bewertende Grundstück zur südlichen Grundstücksgrenze teilweise mit einem Holzzaun, einer Hecke beziehungsweise einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Zur nördlichen Grundstücksgrenze besteht die Einfriedung teilweise aus einer ca. 2 m hohen Mauer, einem Maschendrahtzaun beziehungsweise einer Hecke. Zur westlichen Grundstücksgrenze besteht die Einfriedung aus einem Doppelstabmattenzaun.

5.4 Gesamteindruck

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Mietspiegel in einfacher Wohnlage der Stadt Hamm.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden gepflegten Zustand mit vereinzelt unterlassener Instandhaltung, baulichen Mängeln und Schäden.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.2 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem Einfamilienreihenendhaus sowie einer Garage bebaut ist, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

125 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen baulichen Nutzung.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm nicht erkennbar.
- 7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.
- 7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.
- 7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm
Tel.: 02381/17-4202

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hamm.

Die gewählte Adresse ist: Kamener Straße 28.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 27.01.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Abbildung 45 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59067
Gemarkungsname	Wiescherhöfen
Gemarkungsnummer	1373
Ortsteil	Pelkum
Bodenrichtwertnummer	439
Bodenrichtwert	125 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 46 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

7.4 Wertzonen

Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner wie folgt vorgenommen:

7.4.1 Die östliche bebaute Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m betrachtet der Unterzeichner als Vorderland und als vollwertiges Bauland und setzt hier für eine Grundstücksfläche von 284 m² den Bodenrichtwert in voller Höhe an.

7.4.1.1 Die westliche verbleibende Grundstücksfläche ab einer Grundstückstiefe von 35 m, zur Größe von 145 m², betrachtet der Unterzeichner als Hinterland und setzt hier gemäß Grundstücksmarktbericht einen Abschlag bezogen auf den Bodenrichtwert in Höhe von 50 % an.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 7“, vom 09.01.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Kamener Straße.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2007 durchgeführte Erneuerung des Beleuchtungskabel ist bezahlt mit 23,97 €.

Der Straßenbaubeitrag für die in den Jahren 2013 und 2014 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 87,74 €.

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2015 durchgeführte Verbesserung der Fahrbahn ist bezahlt mit 1.617,05 €.

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.6.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

- 7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 70 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.
Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbetragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Flurstück 155

Vorderland, Bauland 284 m ² x 125 EUR/m ²	+	<u>35.500 EUR</u>
Hinterland 145 m ² x 125 EUR/m ² x 0,5	+	<u>9.063 EUR</u>
Bodenwert, gesamt	=	<u>44.563 EUR</u>

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Einfamilienreihenendhaus

8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

„Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.“

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1922

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Einfamilienreihen- 104 Jahre
endhaus

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.“

8.1.2.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung in dividueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In dividuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.

8.1.3.3 Die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus wurde im Jahr 2002 zu großen Teilen saniert und durch einen Erdgeschossanbau ergänzt.

Gemäß II.1 Anlage 2 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten unmittelbar nach Abschluss der Sanierungsarbeiten mit einem Maximalansatz von 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Da die baulichen Anlagen nicht vollständig kernsaniert wurden, sondern lediglich ein Erdgeschossanbau sowie einige Sanierungsmaßnahmen im Altbau stattgefunden haben, setzt der Unterzeichner einen Ansatz in Höhe von 60 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer an. Dies entspricht für die zu bewertende bauliche Anlage einer Restnutzungsdauer von 48 Jahre zum Stichtag des Erdgeschossanbaus und der Sanierungsarbeiten im Altbau im Jahr 2002. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das aufgrund der durchgeführten Arbeiten angepasste Baujahr somit dem Jahr 1970.

Abweichend zum unter lfd. Nr. 8.1.1 auf Seite 75 dieses Gutachtens aufgeführten Alter entspricht das aufgrund der durchgeführten Teilsanierung und des Erdgeschossanbaus angepasste Alter der baulichen Anlage

Baujahr (angepasst)	ca. 1970
Kalenderjahr des Wertermittlungstichtags	2026

aufgrund der Teilsanierung und des Erdgeschossanbaus angepasstes
 Alter der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus

Etwaige Abschläge gemäß II.1 Anlage 2 ImmoWertV für die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichenden Zustand zum Beispiel des Kellers finden unter lfd. Nr. 10 ab Seite 99 dieses Gutachtens gesonderte Berücksichtigung.

8.1.3.4 Da das Gebäudealter (56 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.

8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).
 Folgende folgende nach der Teilsanierung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 47 auf Seite 78 dieses Gutachtens):

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	2

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 47 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 2 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „kleine Modernisierung“ angesehen.

- 8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des aufgrund der durchgeführten Erneuerungen sowie dem Erdgeschossanbau und unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angepassten Alters von 56 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$RND = a * \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b * \text{Alter} + c * GND$$

mit den interpolierten Variablen $a = 1,0767$, $b = 2,2757$ und $c = 1,3878$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 26 Jahren.

- 8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 2 Punkten erst ab einem relativen Alter von 55 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

- 8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} * 100$$

Bei einem aufgrund der Teilsanierung angepassten Alter von 56 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 70 %.

Da das relative Alter von 70 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 55 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 79 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 26 Jahre.

8.2 Garage

8.2.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 2002

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Garage 24 Jahre

8.2.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Einzelgaragen“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.2.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.

8.2.3.2 Die bauliche Anlage Garage wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

8.2.3.3 Da das Gebäudealter (24 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.

8.2.3.4 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 47 auf Seite 78 dieses Gutachtens):

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	0

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 48 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 0 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „nicht modernisiert“ angesehen.

- 8.2.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, des Alters von 24 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$RND = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 41 Jahren.

- 8.2.3.6 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$RND = \text{GND} - \text{Alter}$$

- 8.2.3.7 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei einem Alter von 24 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 40 %.

Da das relative Alter von 40 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 40 % aufweist, wird die Restnutzungsdauer anhand der Formel unter 8.2.3.6 auf Seite 82 dieses Gutachtens ermittelt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 36 Jahre.

9 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

9.1 Gebäudezeitwert Einfamilienreihenendhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.1.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage

Der Unterzeichner teilt aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus zur Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV in folgende Teilanlagen auf:

- Haupthaus
Gebäudetyp 2.11, Doppel- und
Reihenendhäuser mit Keller-, Erd- und
Obergeschoss und voll ausgebautem
Dachgeschoss 176 m² BGF
(ca. 82,24 %
Flächenanteil)
- Erdgeschossanbau
Gebäudetyp 2.22, Doppel- und
Reihenendhäuser mit Erdgeschoss,
nicht unterkellert und nicht
ausgebautem Dachgeschoss 38 m² BGF
(ca. 17,76 %
Flächenanteil)

9.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II ImmoWertV dargestellt.
Sie entsprechen gemäß Anlage 4 Teil I Nr. 1 ImmoWertV den Normalherstellungskosten auf Basis 2010 für Gebäude der Kosten-
gruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Bau-
nebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sowie
der Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

9.1.2.1 Standardstufe 1

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil BGF	Kostenkennwert
Haupthaus	2.11	615 EUR/m ²	82,24 %	506 EUR/m ²
Erdgeschossanbau	2.22	550 EUR/m ²	17,76 %	98 EUR/m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt:				604 EUR/m ²

9.1.2.2 Standardstufe 2

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Haupthaus	2.11	685 EUR/m ²	82,24 %	563 EUR/m ²
Erdgeschossanbau	2.22	610 EUR/m ²	17,76 %	108 EUR/m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt:				671 EUR/m ²

9.1.2.3 Standardstufe 3

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Haupthaus	2.11	785 EUR/m ²	82,24 %	646 EUR/m ²
Erdgeschossanbau	2.22	700 EUR/m ²	17,76 %	124 EUR/m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt:				770 EUR/m ²

9.1.2.4 Standardstufe 4

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Haupthaus	2.11	945 EUR/m ²	82,24 %	777 EUR/m ²
Erdgeschossanbau	2.22	845 EUR/m ²	17,76 %	150 EUR/m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt:				927 EUR/m ²

9.1.2.5 Standardstufe 5

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Haupthaus	2.11	1.180 EUR/m ²	82,24 %	970 EUR/m ²
Erdgeschossanbau	2.22	1.055 EUR/m ²	17,76 %	187 EUR/m ²
Einfamilienreihenendhaus, gesamt:				1.157 EUR/m ²

9.1.2.6 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Einfamilienreihenendhaus

Standardstufe 1:	604 EUR/m ²
Standardstufe 2:	671 EUR/m ²
Standardstufe 3:	770 EUR/m ²
Standardstufe 4:	927 EUR/m ²
Standardstufe 5:	1.157 EUR/m ²

9.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards. Hierzu stuft der Unterzeichner die Standardmerkmale

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

der baulichen Teilanlagen gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteilausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Einstufung des Ausstattungsstandards des jeweiligen Standardmerkmals in die Standardstufen wird vom Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 9.1.2.6) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010, bzw. der zu ermittelnde Kostenkennwert entspricht dabei der Summe aller Kostenanteile.

9.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

Standardstufe		Anteil
1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0 %
2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	50 %
3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	50 %
4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 166 EUR.

9.1.3.2 Standardmerkmal Dach

Standardstufe		Anteil
1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0 %
2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0 %
3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	100 %
4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 116 EUR.

9.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

Standardstufe		Anteil
1	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0 %
2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	100 %
4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0 %
5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 85 EUR.

9.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

Standardstufe		Anteil
1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0 %
2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0 %
3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmate- rial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	100 %
4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0 %
5	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 85 EUR.

9.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe		Anteil
1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0 %
2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung	100 %
3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Har- fentreppe, Trittschallschutz	0 %
4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kas- setten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep- penanlage in besserer Art und Ausführung	0 %
5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edel- holz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 %
 beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal
 Deckenkonstruktion und Treppen 74 EUR.

9.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

Standardstufe		Anteil
1	ohne Belag	0 %
2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausfüh- rung	0 %
3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausfüh- rung, Fliesen, Kunststeinplatten	100 %
4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %
5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel- holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 %
 beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal
 Fußböden 39 EUR.

9.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

Standardstufe		Anteil
1	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0 %
2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	25 %
3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	75 %
4	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	0 %
5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 67 EUR.

9.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

Standardstufe		Anteil
1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0 %
2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0 %
3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0 %
5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 69 EUR.

9.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

Standardstufe		Anteil
1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0 %
2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0 %
3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %
4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0 %
5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 46 EUR.

9.1.3.10 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert Es wurden folgende anteilige Kostenkennwerte ermittelt:

Außenwände		166 EUR
Dach	+	116 EUR
Fenster und Außentüren	+	85 EUR
Innenwände und -türen	+	85 EUR
Deckenkonstruktion und Treppen	+	74 EUR
Fußböden	+	39 EUR
Sanitäreinrichtungen	+	67 EUR
Heizung	+	69 EUR
Sonstige technische Anlagen	+	46 EUR
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	<u>747 EUR</u>

9.1.4 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 747 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.1.2.6 auf Seite 85) zu 2,77 ermittelt.

9.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert

(Anlage 4 Teil I Nr. 3 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

Zuschläge, gesamt = 0 EUR

9.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

Abschläge, gesamt = 0 EUR

9.1.7 Angepasster Kostenkennwert

Kostenkennwert, gesamt = 747 EUR

Zuschläge, gesamt + 0 EUR

Abschläge, gesamt - 0 EUR

aufsummierter Kostenkennwert = 747 EUR

9.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Einfamilienreihenendhaus

214 m² BGF x 747 EUR/m²

159.858 EUR

besondere Bauteile, die nicht in der BGF
erfasst wurden:

▪ überdachte Terrasse, pauschal + 5.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Einfamilienreihenendhaus, einschließlich
der Baunebenkosten i. H. v. 17 %

= 164.858 EUR

9.1.9 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das vierte Quartal 2025 auf der
Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 190,6 für Wohngebäude fest-
gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Einfamilienreihenendhaus am Wertermitt-
lungstichtag (indizierte Herstellungskos-
ten):

164.858 EUR x 190,6 % = 314.219 EUR

9.1.10 Gebäudezeitwert

9.1.10.1 Alterswertminderung

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 26 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 67,5 \, \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus zum Wertermittlungstichtag	=	314.219 EUR
---	---	-------------

lineare Alterswertminderung		
314.219 EUR x 67,5 %	–	<u>212.098 EUR</u>

Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus zum Wertermittlungstichtag	=	<u>102.121 EUR</u>
--	---	--------------------

9.2 Gebäudezeitwert Garage

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.2.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner ordnet die bauliche Anlage Garage mit einer BGF von ca. 17 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

9.2.2 Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Unterzeichner in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II. ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771), der DIN 276 nach Standardstufen sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010 dargestellt.

9.2.2.1 Garage, 17 m² BGF, 100 %

Kostenkennwerte, Gebäudetyp 14.1 gemäß NHK 2010:

Standardstufe 3:	245 EUR/m ²
Standardstufe 4:	485 EUR/m ²
Standardstufe 5:	780 EUR/m ²

Der Unterzeichner stuft die bauliche Anlage Garage wie folgt ein:

Standardstufe		Anteil
3	Fertigaragen	100 %
4	Garagen in Massivbauweise	0 %
5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	0 %

Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 245 EUR/m² BGF ermittelt.

9.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 245 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.2.2.1 auf Seite 95) zu 3,00 ermittelt.

9.2.4 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Garage
17 m² BGF x 245 EUR/m² = 4.165 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 12 % = 4.165 EUR

9.2.5 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Das statistische Bundesamt hat für das vierte Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 190,6 für Wohngebäude festgestellt. Diesen setzt der Unterzeichner adäquat zum Einfamilienhaus an.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten):
4.165 EUR x 190,6 % = 7.938 EUR

9.2.6 Gebäudezeitwert

9.2.6.1 Alterswertminderung

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 36 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 40 \%$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag	=	7.938 EUR
lineare Alterswertminderung 7.938 EUR x 40 %	–	<u>3.175 EUR</u>
Gebäudezeitwert für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag	=	<u>4.763 EUR</u>

9.3 vorläufiger Sachwert

9.3.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der Gebäudezeitwerte der baulichen Anlagen, den besonderen Einrichtungen und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus		102.121 EUR
Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage	+	4.763 EUR
pauschaler Zuschlag für Außenanlagen 5 % der Gebäudezeitwerte 106.884 EUR x 5 %	+	5.344 EUR
Bodenwert	+	<u>44.563 EUR</u>
vorläufiger Sachwert	=	<u>156.791 EUR</u>

9.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

9.4.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes (§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 156.791 EUR einen sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von 40,32 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 1,403.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,40 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

156.791 EUR x 1,40	=	<u>219.507 EUR</u>
--------------------	---	--------------------

9.4.2 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung (§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 2,0 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

219.507 EUR x 1,02 = 223.897 EUR

10 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

10.1 **Werteinfluss durch Wegerechte** (§ 47 ImmoWertV)

In dem Kaufvertrag vom 10.12.1929 vor dem Notar „Name 8“ heißt es wie folgt:

„Der Erschienene zu 2) erklärt weiter: Ich räume hiermit an der aufgelassenen Parzelle Flur 19 Nr. 449/5 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der benachbarten Grundstücke Flur 19 Nr. 446/5, 447/5 und 448/5 ein Wegerecht ein des Inhalts, daß die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke berechtigt sind, an der Westgrenze des zu belastenden Grundstücks entlang einen Weg in der Breite von 1,5 m zum Gehen und Fahren mit Handkarren zu benutzen, um ihre Grundstücke von der Otto-Hue-Straße aus zu erreichen. Die Eintragung dieses Wegerechts in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.“

Das Wegerecht bezieht sich auf einen ca. 1,5 m breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze und betrifft eine Fläche zur Größe von ca. 10 m². Begünstigt sind, gemäß Identitätsnachweis des Liegenschaftskatasters der Stadt Hamm vom 13.01.2026, die nördlich gelegenen Flurstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 2 Flurstücke 152 (ehemals 446/5), 153 (ehemals 447/5) und 154 (ehemals 448/5), wie vom Unterzeichner in der Abbildung 49 auf Seite 100 dieses Gutachtens blau umrandet markiert.

Die Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks ist minimal, da es sich um eine verhältnismäßig kleine betroffene Fläche handelt, die sich zudem im Bereich des Hinterlandes befindet. Der Unterzeichner sieht einen Werteinfluss in Höhe von 10 % bezogen auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 63 EUR/m² an

Werteinfluss des Wegerechts

$$10 \text{ m}^2 \times 63 \text{ EUR/m}^2 \times 10 / 100 = \underline{\hspace{2cm}} 63 \text{ EUR}$$

$$\text{Werteinfluss, gesamt} = \underline{\underline{\hspace{2cm}} 63 \text{ EUR}}$$

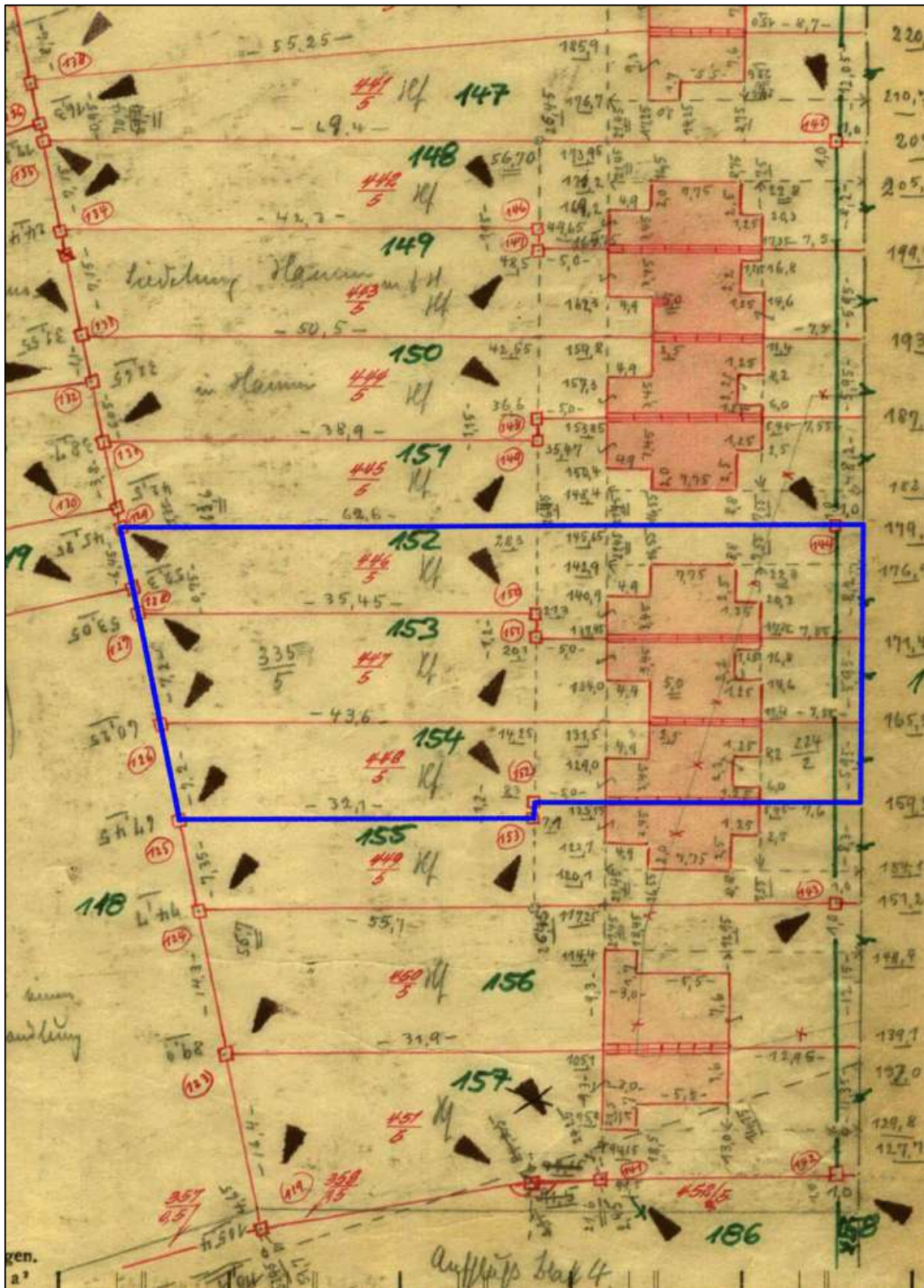


Abbildung 49 Riss aus dem Gemeindebezirk Wiescherhöfen
 in der Stadt Hamm
 Quelle: Liegenschaftskataster der Stadt Hamm
 Die begünstigten Grundstücke sind blau umrandet markiert.

10.2 Werteinfluss des Bauzustands

10.2.1 Werterhöhungen

Werterhöhungen, beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand oder außergewöhnliche Architektur:

▪ keine 0 EUR

Werterhöhung aufgrund des Bauzustands, gesamt = 0 EUR

10.2.2 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und unterlassener Instandhaltung

▪ Einfamilienreihenendhaus
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 55 dieses Gutachtens) 5.000 EUR

▪ Garage
(siehe auch Nr. 5.2.7 ab Seite 63 dieses Gutachtens) 0 EUR

Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur oder Gestaltung

▪ Abschlag aufgrund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine Nutzung als Aufenthaltsraum, pauschal 8 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert
 $223.897 \times 8 \%$ + 17.912 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 22.912 EUR

10.3 Werteinfluss, gesamt

10.3.1	Werterhöhungen		
	▪ keine	+	EUR
	Werterhöhungen, gesamt	=	0 EUR
10.3.2	Wertminderungen		
	▪ aus Wegerechten	+	63 EUR
	▪ aufgrund des Bauzustands	+	22.912 EUR
	Wertminderungen, gesamt	=	22.975 EUR

11 Ermittlung des Sachwertes

11.1 fiktiv unbelasteter Sachwert

marktangepasster, vorläufiger Sachwert 223.897 EUR

Werteinfluss durch besondere objektspezi-
fische Grundstücksmerkmale **ohne** die
Berücksichtigung von Rechten und Belas-
tungen – 22.912 EUR

Sachwert des zu bewertenden
Grundstücks = 200.985 EUR

11.2 Sachwert

marktangepasster, vorläufiger Sachwert 223.897 EUR

Werteinfluss durch besondere objektspezi-
fische Grundstücksmerkmale **unter** Be-
rücksichtigung von Rechten und Belastun-
gen – 22.975 EUR

Sachwert des zu bewertenden
Grundstücks = 200.922 EUR

12 Ermittlung des Verkehrswertes

12.1 Verkehrswert

(§ 8 ImmoWertV)

- 12.1.1 Es wurden ermittelt der
- fiktiv unbelasteter Sachwert einschließlich Bodenwert 200.985 EUR
 - durch Rechte belasteter Sachwert einschließlich Bodenwert 200.922 EUR
- 12.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert.
- 12.1.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 69 dieses Gutachtens), dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.
- 12.1.4 Der ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Kamener Straße 28 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2026 festgestellt zu

201.000 EUR

in Worten: zweihunderteintausend EURO

- 12.1.5 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

13 Schlussbemerkungen

13.1 Gutachtenumfang

13.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.200-ZV umfasst 105 Seiten.

13.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

13.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.
Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachteraufbereitungen Lizenzrechte erworben.
Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten.

13.3 Datenschutz

13.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

13.4 Fertigstellung

Ende der Recherche: 30.03.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 30.03.2026

Bastian Bienek M. Sc. RWTH