



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 23.03.2026
Az.: 22 K 037/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des

18,37/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungseigentum für das mit drei Mehrfamilienhäusern (56 WE) bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Kranichstr. 45, 47, 49

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 im 1. OG Mitte rechts und dem Kellerraum Nr. 23 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 48



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 11.03.2026 ermittelt mit rd.

110.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 47	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	ETW 23.....	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Müllbehälterhaus.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um die Eigentumswohnung Nr. 23 im 1. OG des beidseitig angebauten, unterkellerten Mehrfamilienhauses Nr. 47 (6-geschossig), Baujahr 1973 einschl. eines Pkw-Stellplatzes Nr. 48.

Objektadresse: Kranichstraße 45, 47, 49, 59071 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 12353

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurst. 732

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 06.01.2026

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 06.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 11.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 11.03.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Hausmeister und der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige die Wohnung nicht besichtigen konnte.)

Umfang der Besichtigung: Mehrfamilienhaus Nr. 47 (Keller, Treppenhaus, Flur) einschl. Außenanlagen

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (Auszüge digitaler Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Erkundigungen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau
Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW 2026
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2025 für Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Ortsteil:	Stadtbezirk Uentrop, Stadtteil Mark
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 13 km; Werne, ca. 20 km; Dortmund, ca. 44 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 5 km; B 475, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 8 km; A 1, ca. 15 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 33 km
Weitere Infrastruktur:	Maximilianpark, ca. 2 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt; Kindergarten, ca. 1,3 km entfernt; Grundschule, ca. 800 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,3 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; überwiegend offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise; Reihenhausbauungen
Anmerkung:	Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage bestehend aus 3 aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern (ein 6-geschossiges u. zwei 4-geschossige Gebäude) mit ins. 56 ETWs.
Immissionen:	gering (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Hamm Blatt 12353, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 732; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Kranichstraße 45, 47, 49; Größe: 6.555 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 88 x 74 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Kranichstr.), Straße mit geringem Verkehr; Querstraße: Wohnsammelstraße (Reiherstr.), Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anmerkung:	Das Grundstück ist von beiden Straßen aus anfahrbar.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein Überbau besteht nicht.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist für das Gebiet einen möglichen Gasaustritt in Bohrungen aus.
Anmerkung:	Gem. Bergbaubehörde des Regierungsbezirks Arnsberg vom 23.03.2026 liegt das Grundstück über erloschenen Bergwerksfeldern. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Wohnungs-Grundbuchauszug vom 12.01.2026 vor.
ME-Anteile:	18,37/1.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	Pkw-Stellplatz Nr. 48
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 12353 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 03.03.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 26.02.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 27.02.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 02.029 "Im Heitkamp" v. 15.01.1970 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

IV bis VI = 4 bis 6 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,2

geschlossene Bauweise

Auskunft eingeholt am 03.03.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

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

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation der ETW vorgenommen werden.

Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 260 €/m²; Stichtag: 01.01.2026; lagetypisch (Nr. 130); erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: IV-VIII; Tiefe: bis 35 m

Anmerkung:

Der zonale Bodenrichtwert (Nr. 132) trifft für die i. W. vorherrschende 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung zu (s. Erläuterung zu Pkt. 4.3).

Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum: 1,1 % (StdAbw: 1,6 %)
Vergleichswerte:	Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum wurden am 20.03.2026 beim Gutachterausschuss erkundet. (s. Anlage 10)
Beitragssituation:	Die Straße ist endausgebaut, daher ist nicht mehr mit einem Erschließungsbeitrag zu rechnen. Auskunft eingeholt am beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage)

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern mit ins. 56 Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 23 befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte rechts und ist bewohnt. Auf dem Grundstück befinden sich 57 Stellplätze im Freien, davon wurde Stpl. Nr. 48, auf der westlichen Stellplatzanlage gelegen, dem Bewertungsobjekt grundbuchlich zugeordnet.

2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Hausgeld:	442,00 €/M. inkl. Heizkosten-Vorauszahlung
Instandhaltungsrücklage:	56,00 €/M.
(WEG-)Hausverwaltung:	DEW Immobilienverwaltung GmbH, Mauerstr. 14, 59269 Beckum
Anmerkung:	In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird i.W. nur der Gebäudeteil beschrieben, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet. Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus Nr. 47

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten, 6-geschossig, zweiseitig angebaut, Vierspänner Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss existiert nicht. Im Kellergeschoss befindet sich der Hauszugang, das sich ca. 1,0 m unterhalb des Straßenniveaus befindet.
Baujahr:	1972 (gem. Bauakte);
Historie:	Es wurde 1991 Wohneigentum gebildet.
Modernisierungen:	Modernisierungsmaßnahmen wurden sofern bekannt vor mehr als 20 Jahren durchgeführt und wirken sich daher nicht mehr werterhöhend aus.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Bedarf) v. 17.04.25 liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 143 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich

Außenansicht: vorgehängte Fassade aus Waschbetonelementen und Kunststoffplatten, Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Kellerinnenwände:	Schwerbetonstein
Außenwände:	Waschbetonelement, 8,5 cm; Luftschicht, 4 cm; Porenbetonstein, 15 cm
Innenwände:	Schwerbetonstein, 18 cm, Gipsdielen, 8 cm (Gipswandbauplatten)
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage (Eingang eingezogen); Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer mit Holz-Handlauf

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen k. A.; Fensterbänke außen k. A.
Haustür/Außentür(en):	überwiegend aus Kunststoff mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil mit integriertem Klingeltableau u. Briefkasten

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	zwei Gas-Zentralheizungen (Viessmann Vitocrossal Brennwertkessel, je 170 kW); Baujahr 2017
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Wandbeschichtung
Deckenbelag:	Putz/Spachtelung mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, Beschichtung
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Wärmedämmplatten
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Holzlattentüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Betondecke mit Flachdachaufbau
Hauptdach:	Flachdach
Dacheindeckung:	bituminöse Schweißbahnen
Wärmedämmung:	vermutlich Polystyrolplatten
Dachentwässerung:	Dachgullys mit innenliegende Dachentwässerung
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verkleidet

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)

Besondere Bauteile:	je eine Loggia/ETW; Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (6 Personen) mit 7 Haltestellen
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Augenscheinlich konnten von außen keine Bauschäden festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flure, Aufzugsschacht, Fahrräder, Waschküche, 2 Trockenräume, Putzraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum (gE); 24 Kelleräume (je SE), davon Kellerraum Nr. 23 zu SE 23 (ca. 5 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 17, ETW 18, ETW 19, ETW 20 (je SE)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 21, ETW 22, ETW 23, ETW 24 (je SE)
<u>ETW 23:</u>	Diele, Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Loggia, Kinderzimmer, Abstellraum (ca. 79 m ² Wf.)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 25, ETW 26, ETW 27, ETW 28 (je SE)
3. Obergeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 29, ETW 30, ETW 31, ETW 32 (je SE)
4. Obergeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 33, ETW 34, ETW 35, ETW 36 (je SE)
5. Obergeschoss:	Treppenhaus Flur, Aufzugsschacht (gE); ETW 37, ETW 38, ETW 39, ETW 40 (je SE)
Wohn-/Nutzfläche, SE 23.:	ca. 79 m ² Wf. / ca. 5 m ² Nf.

gE = gemeinschaftliches Eigentum
SE = Sondereigentum

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 ETW 23

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, mit geschlossenem Oberlicht und Seitenteil, übliches Schloss und Beschläge, Blockzarge aus Holz

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

Bad: k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: Der Aufzug befindet sich direkt neben der Schlafzimerwand.

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Müllbehälterhaus

Funktion:	Lagerung der Müllbehälter
Bauart:	vermutlich Stahlkonstruktion mit Trapezblechverkleidung
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 4,3 x 5,75 m
Fenster/Türen/Tore:	Drehtor
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Der Innenraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonplatten), Feuerwehrstellfläche (Rasengittersteine), Eingangsbereiche, Stellplatzanlagen (Betonpflaster)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken, Zäune und Mauern mit Bepflanzung
techn. Installationen:	einzelne Pollerleuchten
Inventar / Zubehör:	Mülleimer, Fahrradständer, Poller
Anmerkung:	Die kompletten Außenanlagen sind gemeinschaftliches Eigentum und insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 23 für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Kranichstr. 45, 47, 49 zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	12353	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	18	732	6.555 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

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

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums Nr. 23 für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Kranichstr. 45, 47, 49

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	12353	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	18	732

wird zum Wertermittlungstichtag 11.03.2026 mit rd.

110.000,- €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 23. März 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohnungseigentum Nr. 23** des bebauten Grundstücks mit **drei Mehrfamilienhäusern** in **Hamm, Kranichstr. 45, 47, 49**

Flur **18**

Flurstücksnummer **732**

Wertermittlungstichtag: **11.03.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
SE 23	baureifes Land	frei	260,00	6.555,00	18,37 / 1.000	31.308,00
Summe:				6.555,00		31.308,00

Objektdaten							
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
SE 23	Mehrfamilienhaus Nr. 47	----	79,00	1973	80	27	

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
SE 23	5.691,00	32,44	1,10	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	396,30 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-120,25 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.392,41 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,33
Verkehrswert/Reinertrag:	28,61

Ergebnisse	
Ertragswert:	103.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	127.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	110.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.03.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Liste der Vergleichobjekte u. -werte



Ansicht von Osten (Haus-Nr. 49)



Ansicht von Norden (Haus-Nr. 47)

...



Ansicht von Norden (Haus-Nr. 45)



Ansicht von Südosten (Haus-Nr. 45)

...



Ansicht von Süden (Haus-Nr. 45)



Ansicht von Westen (Haus-Nr. 45)

...



Teilansicht von Süden (Haus-Nr. 45 u. 47)



Teilansicht von Süden (Haus-Nr. 47)

...



Ansicht von Westen (Haus-Nr. 47)



Ansicht von Süden (Haus-Nr. 49)

...



Ansicht von Westen (Haus-Nr. 49)



Teilansicht von Norden (Haus-Nr. 49)

...



Teilansicht von Norden (Haus-Nr. 49)



Ansicht von Nordwesten (Müllbehälterhaus)

...



Blick in Richtung Süden (westl. Stellplatzanlage)



Blick in Richtung Osten (südl. Außenanlagen)

...



Umgebung in Richtung Osten (Kranichstr.)

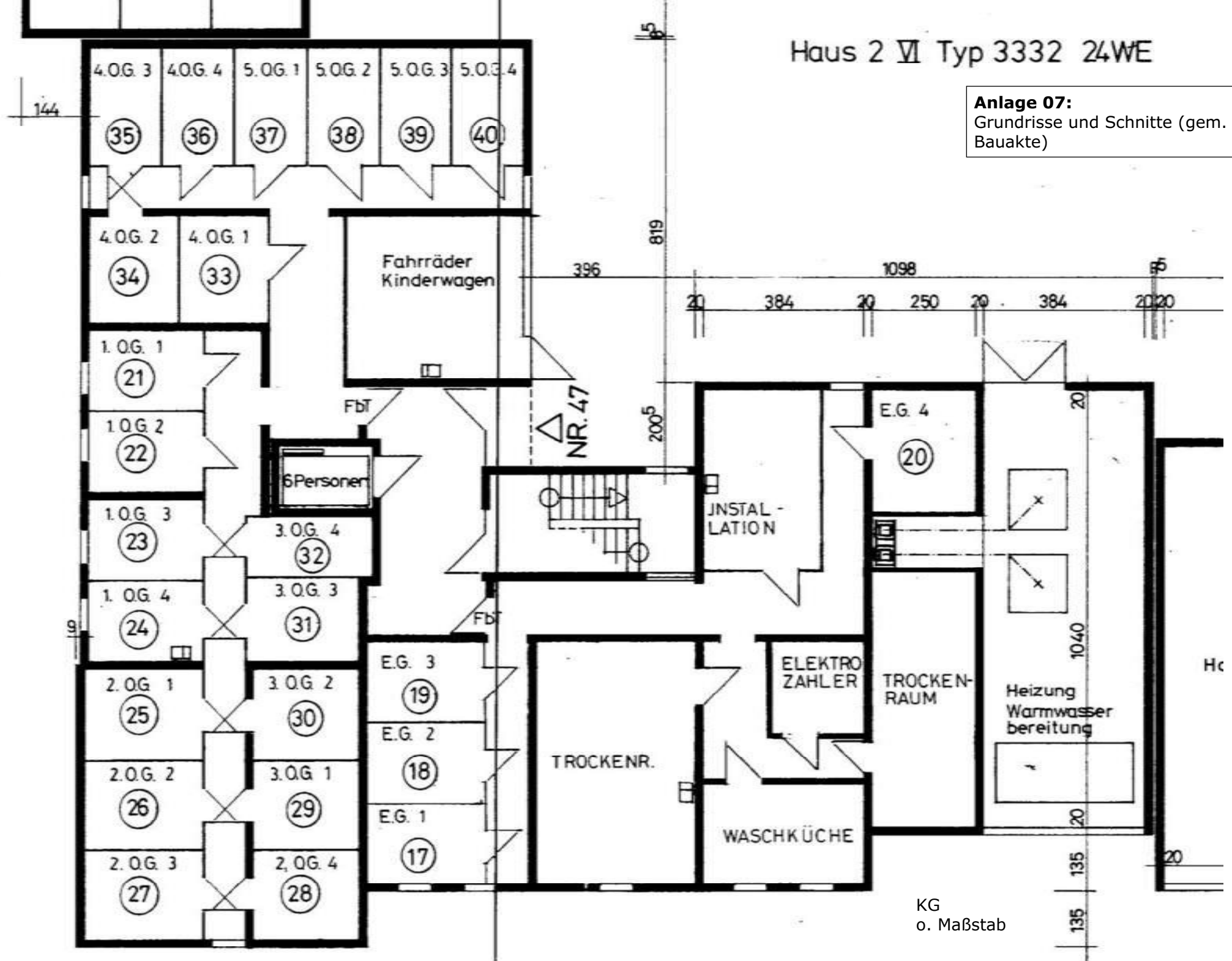


Umgebung in Richtung Süden (Reiherstr.)

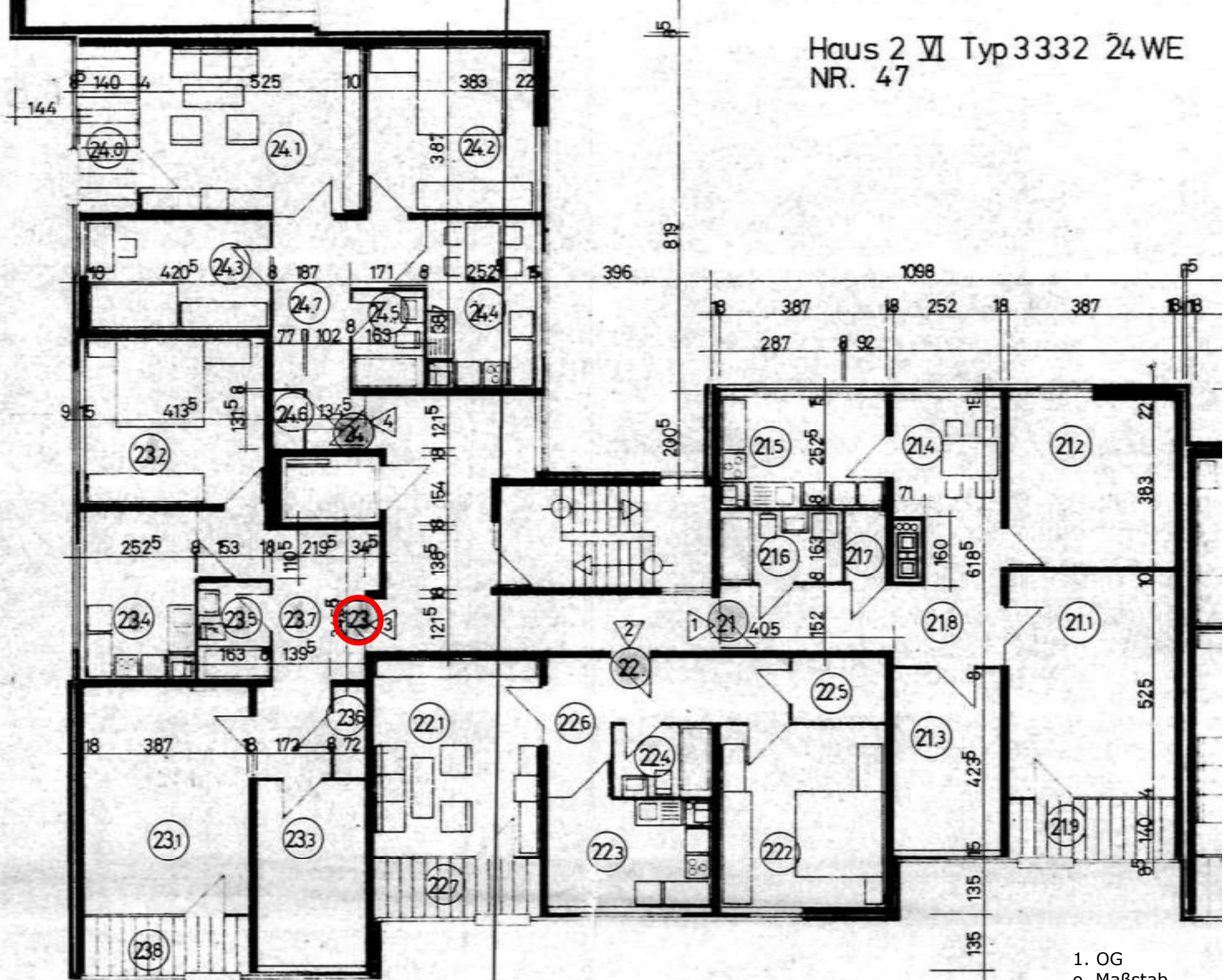
Haus 2 VI Typ 3332 24WE

Anlage 07:

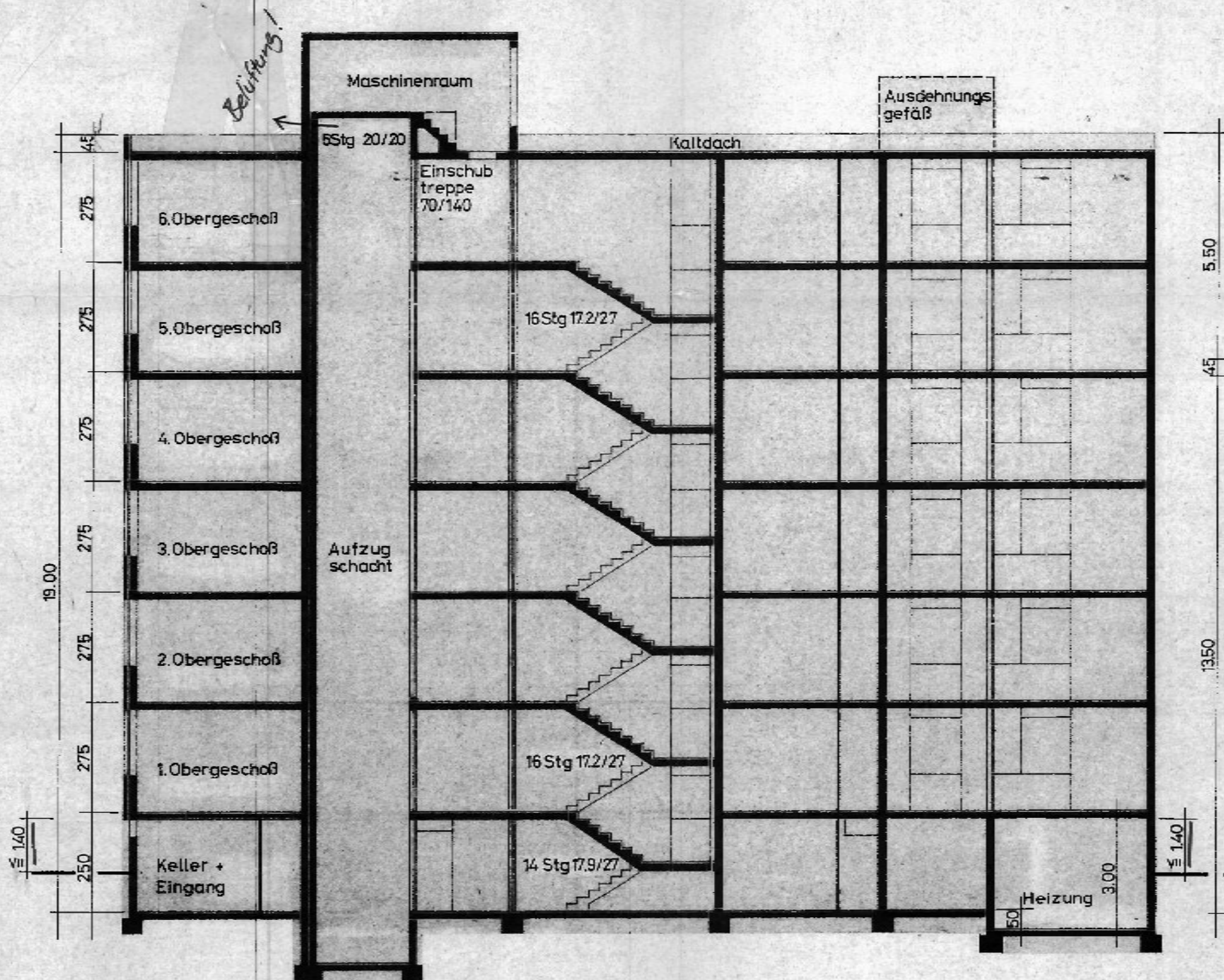
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)



Haus 2 VI Typ 3332 24 WE
NR. 47



1. OG
o. Maßstab



Schnitt Haus 2

Blatt 5 zum Bauvorhaben Nr. 412 - Hamm, Papenweg

Wohnung 3 (3-Raum)

Wohnraum	3,87	x	5,26		20,36 m ²	-
Eltern	3,87	x	4,135		16,00 m ²	-
Kind	2,52	x	4,33		10,91 m ²	-
Küche	3,87	x	2,525			
./.. Kamin	0,64	x	0,60		9,39 m ²	K
Bad/WC	2,27	x	1,63		3,70 m ²	B
Abstellraum	2,10	x	0,72		1,51 m ²	
Flur	1,385	x	0,345			
	+	3,455	x	2,195		
	+	0,18	x	(1,105 + 1,395)		
	+	2,10	x	1,72		
	+	1,53	x	1,52	14,45 m ²	
Loggia	3,87	x	1,40	x	0,5	
					2,71 m ²	
					79,03 m ²	
					aufgerundet	80,00 m²

Wohnung 4 (3-Raum)

Wohnraum	3,87	x	5,25		20,32 m ²	-
Eltern	3,87	x	3,83		14,82 m ²	-
Kind	2,52	x	4,205		10,60 m ²	-
Küche	3,87	x	2,525			
./.. Kamin	0,64	x	0,60		9,39 m ²	K
Bad/WC	2,27	x	1,63		3,70 m ²	B
Abstellraum	1,315	x	0,77		1,01 m ²	
Flur	3,87	x	1,87			
	+	1,52	x	1,71		
	+	1,02	x	0,18		
	+	1,215	x	1,345	11,65 m ²	
Loggia	3,87	x	1,40	x	0,5	
					2,71 m ²	
					74,20 m ²	
					aufgerundet	75,00 m ²

Blatt 6 zum Bauvorhaben Nr. 412 - Hamm, Papenweg

Zusammenstellung Haus 2

Wohnung 1	85,00 m ²	x	6 WE	510,00 m ²
Wohnung 2	65,00 m ²	x	6 WE	390,00 m ²
Wohnung 3	80,00 m ²	x	6 WE	480,00 m ²
Wohnung 4	75,00 m ²	x	6 WE	450,00 m ²
			24 WE	1 830,00 m ²

340 54,90
1.776,10

Haus 3 IV-geschossig, 16 WE, Typ 4/3/3/2

Wohnung 1 (3-Raum)

Wohnraum	3,87	x	5,25	20,32 m ²	-
Eltern	3,87	x	3,83	14,82 m ²	-
Kind	2,52	x	4,235	10,67 m ²	-
Essplatz	2,52	x	2,885		
	+ 1,52	x	1,78	9,98 m ²	~
Küche	3,87	x	2,525		
./. Kamin	0,64	x	0,60	9,39 m ²	K
Bad/WC	2,27	x	1,63	3,70 m ²	B
Abstellraum	1,62	x	0,92	1,49 m ²	
Flur	1,52	x	(6,57 + 1,71)	12,59 m ²	
Loggia	3,87	x	1,40 x 0,5	2,71 m ²	
				85,67 m ²	

aufgerundet

86,00 m²