



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 17.06.2024
Az.: 22 K 045/23

GUTACHTEN

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

**Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 59071 Hamm, Lange Reihe 23 sowie das als gemein-
schaftlicher Privatweg genutzte Grundstück in 59071 Hamm,
Lorbeerweg**



Der **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde
zum Stichtag 12.06.2024 ermittelt mit rd.

371.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. 4.4

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Wohnungen.....	15
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Garagen	16
3.3.2	Nebengebäude (Garten)	16
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche.....	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.3	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, teilunterkellertes Zweifamilienhaus (Fachwerkhaus) mit 2 Gärten und weiteren Nebengebäuden ¹ sowie um einen 3/11 Miteigentumsanteil an einer Wegeparzelle ².

Objektadresse: 1) Lange Reihe 21, 59071 Hamm
2) Lorbeerweg, 59071 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Braam-Ostwhenemar Blatt 517

Katasterangaben: Gemark. Braam-Ostwhenemar, Flur 13, Flurst. 658 ², 1074 ¹

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 22.05.2024

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 22.05.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 12.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 12.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2024

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

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online Stadt Hamm
Es existiert bei der Stadt Hamm keine Bauakte.
(Es liegen nur Unterlagen der Gläubigerin vor.)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Hamm
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht für Stadt Hamm
Mietspiegel 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:	Braam-Ostwhenemar (Stadtbezirk Uentrop), östlich gelegen

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)

Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 12 km; Unna, ca. 27 km; Dortmund, ca. 43 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 5 km; B 233, ca. 18 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 9 km; A 1, ca. 15 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 6 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 33 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Maximilianpark , ca. 150 m
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Hamm beträgt ca. 6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 450 m entfernt; ; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; Kindergarten, ca. 500 m entfernt; Grundschule, ca. 1,4 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 900 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl.a. Anlage 04:

Braam-Ostwennemar Blatt 517, lfd. Nr. 29:	Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 13, Flurstück 658; Wirtschaftsart: Weg; Lage: Lorbeerweg; Größe: 32 m ² ; tatsächliche Nutzung: Erschließungsfläche; Breite x Tiefe: ca. 3,5 x 9,0 m
Braam-Ostwennemar Blatt 517, lfd. Nr. 36:	Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 13, Flurstück 1074; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Lange Reihe 21; Größe: 975 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 6,5 / 21 x 38 / 74 m
Gesamtgröße:	1.007 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Norden u. Westen ausgerichtet
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe; Das Gesamtgrundstück besteht aus den Flurstücken 1074 u. 658. Das bebaute Flurstück 1074 ist mit einem Wohnhaus und div. Nebengebäuden bebaut. Dieses Flurstück wird zu ca. 45 % als Zuwegung sowie Grundstückserweiterung zugunsten des Flurstücks 660 in Anspruch genommen. Das Flurstück 658 ist ein kleines, gemeinschaftliches Wegeteilgrundstück zur Erschließung der Häuser Lorbeerweg 7 - 20.

2.3 Erschließung

Straßenart:	Hauptstraße (Lange Reihe): überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; Nebenstraße (Lorbeerweg): Anliegerstraße (Sackgasse); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Hauptstraße: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden Nebenstraße: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonpflaster; keine separaten Gehwege oder Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Internetanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garagen u. grenznahe Nebengebäude; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (gem. Karte Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.05.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Braam-Ostwennemar Blatt 517 ist folgende Eintragung vermerkt: - 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 05.06.2024 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 17.06.2024. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: - Flurst. 1074: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten Flurst. 660 - Flurst. 658: Zuwegungs- u. Leitungsrecht; Vereinigungsbaulast Auskunft eingeholt am 05.06.2024 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Anmerkung:	Die Baulasten des Flurstücks 658 (Weg) wirken sich nicht weiter wertrelevant aus, da es sich hierbei um eine private, im gemeinschaftlichen Eigentum befindliche Wegefläche handelt, die ohnehin nicht bebaut werden kann. Die Baulast des Flurstücks 1074 wirkt sich wertmindernd aus (s. Anlage 09).
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. 02.067 v. 12/1982 (1. Änderung 07/1984) folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse (max.) / I = 1 Vollgeschoss GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8 / 0,5 offene Bauweise nur Satteldächer (SD) Auskunft eingeholt am 05.06.2024 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Anmerkung:	Zweitwerte entsprechen den Festsetzungen der nördlichen Teilfläche des Flurst. 1074

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.

Eine Bauakte liegt beim Bauordnungsamt der Stadt Hamm nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Skizzen der Gläubigerin.

Es existieren div. grenzständige bzw. grenznahe (< 3,0 m) Nebengebäude, die das baurechtlich zulässige Maß von 9 m bzw. in der Summe der Grenzbebauung 18 m deutlich überschreiten. Diese Situation könnte nach baurechtlicher Anordnung zum Versetzen oder Abbruch einiger Nebengebäude führen.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land, tlw. Gartenland (Flurst. 1074); Erschließungsfläche (Flurst. 658)

Anmerkung: Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.

Angaben zum Bodenrichtwert: Bodenrichtwert: 255 €/m²; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 35 m

Liegenschaftszinssatz: freist. Zweifamilienhäuser: 1,2 % (StdAbw: 1,3 %)

Sachwertfaktor: Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden. (gem. Grundstücksmarktbericht)

Immobilienrichtwert Der Immobilienrichtwert beträgt 2.490 €/m² Wf. (objektspezifisch, ohne Garage)

Beitragssituation: Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.
Auskunft schriftlich eingeholt am 18.06.2024 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 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, 2 Garagen sowie weiteren Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Beide Wohnungen sind vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

Anmerkung:

Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht ausschließlich auf Inaugenscheinnahme von der Straße.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung), 2-geschossig, mit eingeschossigem Anbau, freistehend; Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1900 (geschätzt); fiktives Baujahr: 1969
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre sind nicht bekannt. Es sollen jedoch 1998 u. 2003 Renovierungen vorgenommen worden sein.
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Klinkermauerwerk, Sockel mit Sockelputz, Giebel mit Holzschalung bzw. Faserzementplatten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzfachwerk, Anbau vermutlich massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	k. A.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Klinkermauerwerk
Innenwände:	k. A.
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	2 Haustüren mit gr. Überdachung; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	k. A.
Geschoßtreppe:	k. A. jeweils einläufige, viertelgewendelte Treppe
Bodentreppe:	k. A.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

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

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Wolf, Niedertemperaturtechnik); Baujahr 1998
Warmwasserversorgung:	vermutlich dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers) Die Heizungsanlage befindet sich im Keller der vorderen Wohnung 1 und versorgt auch die hintere Wohnung 2.

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	k. A.
Dach:	
Dachkonstruktion:	vermutlich Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	Schleppdach (Anbau), ca. 25 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	zwei Schornsteine, Kopf jeweils verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Bauschäden:	k. A.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Heizungs/Versorgungskeller, Waschkeller mit Treppe (ca. 24 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	
<u>Wohnung 1:</u>	Diele mit Treppe, Küche, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer (ca. 47,5 m ² Wf.)
<u>Wohnung 2:</u>	Diele mit Treppe, Bad, Vorrat, Wohn-/ Esszimmer, Küche (ca. 36 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche/Geschoß:	83,5 m ²
Obergeschoss:	
<u>Wohnung 1:</u>	Flur mit Treppe, 4 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum (ca. 54,5 m ² Wf.)
<u>Wohnung 2:</u>	Flur mit Treppe, Schlafzimmer (ca. 9 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche/Geschoß:	63,5 m ²
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 147 m ² Wf. / 24 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	k. A.
Erdgeschoss:	k. A.
Obergeschoss:	k. A.

3.2.2.8 Wohnungen

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: vermutlich über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Es wird für die Wertermittlung eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: ungünstiger Zuschnitt

Belichtung: befriedigend

Beeinträchtigungen: k. A.

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garagen

Funktion:	2 Einzelgaragen mit je einem Pkw-Stellplatz
Bauart:	jeweils massive Einzelgarage (Fertigbauweise)
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	je ca. 2,90 x 5,50 m
Fenster/Türen/Tore:	je ein Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	Wandbeschichtung, Estrich
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau

3.3.2 Nebengebäude (Garten)

Funktion:	k. A.
Bauart:	konventionelle Massivbauweise
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 5,0/5,5 x 9,10 m
Fenster/Türen/Tore:	3 Außentüren, Fenster
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	augenscheinlich geringfügiger Unterhaltsstau
Anmerkung:	<p>Das Gebäude konnte von innen und von der rückwärtigen Seite nicht besichtigt werden.</p> <p>Ferner existieren noch 2 bis 3 weitere Nebengebäude, die sich auf dem schmalen, nördlichen Grundstücksstreifen befinden, den die Eigentümerin (Flurst. 660) selbst nutzt. Diese Gebäude konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Daher steht diese Fläche vermutlich den Bewohnern des Bewertungsgrundstücks nicht zur Verfügung.</p>

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster), Terrassen (Betonplatten, Betonpflaster)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune und Mauern
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Terrassenüberdachung
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die geschotterte Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze wird sowohl von den Bewohnern des Bewertungsgrundstücks als auch von der Eigentümerin (Flurst. 660) genutzt. Hierfür existiert eine Erschließungsbaulast (Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Lange Reihe 23 sowie das als gemeinschaftlicher Privatweg genutzte Grundstück in 59071 Hamm, Lorbeerweg zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braam-Ostwhenemar	517	29, 36	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Braam-Ostwhenemar	13	658	32 m ²
Braam-Ostwhenemar	13	1074	975 m ²
Fläche insgesamt:			1.007 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnbaufläche (Flurst. 1074)	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden	975 m ²
Wegefläche (Flurst. 658)	unbebaut (Verkehrsfläche)	32 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.007 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bewertungsteilbereiche	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hauptwohnbaufläche	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden	631 m ²
Nebenbaufläche	Garten mit Nebengebäuden	344 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		975 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits

beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.3 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Einzelverkehrswerte
Wohnbaufläche	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden	369.000,00 €
Wegefläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	2.010,00 €
Summe		371.010,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Lange Reihe 23 sowie das als gemeinschaftlicher Privatweg genutzte Grundstück in 59071 Hamm, Lorbeerweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braam-Ostwennemar	517	29, 36
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Braam-Ostwennemar	13	658, 1074

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

371.000,- €

in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 17. Juni 2024

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden** in **Hamm, Lange Reihe 23**

Flur 13

Flurstücksnummer 1074

Wertermittlungstichtag: 12.06.2024

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Hauptwohnbau- fläche	baureifes Land	frei	255,00	631,00	100 %	160.905,00
Nebenbaufläche	baureifes Land	frei	180,28	344,00	100 %	62.016,00
Summe:				975,00		222.921,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Hauptwohnbau- fläche	Zweifamilienhaus	399,00	147,00	1969	80	25
Hauptwohnbau- fläche	Garagen	32,00	-	1989	50	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Hauptwohnbau- fläche	11.544,00	25,00	1,20	1,10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.516,47 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-164,63 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.510,20 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,96
Verkehrswert/Reinertrag:	42,62

Ergebnisse	
Ertragswert:	347.000,00 € (84 % vom Sachwert)
Sachwert:	413.000,00 €
Vergleichswert:	66.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	369.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.06.2024

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF- und Wohnflächenberechnungen
- Anlage 09: Ermittlung der Wertminderung aufgrund einer Erschließungsbau-
last (Flurst. 1074)



Ansicht von Südwesten (Wohnhaus)



Ansicht von Süden (Wohnhaus)

...



Ansicht von Osten (Wohnhaus)



Ansicht von Nordosten (Wohnhaus mit Anbau)

...



Teilansicht von Nordosten (Wohnhausanbau)



Blick in Richtung Westen (Außenanlagen Whg. 2)

...



Ansicht von Osten (Nebengebäude Garten)



Blick in Richtung Norden (Außenanlagen Whg. 1)

...



Ansicht von Süden (Garagen)



Ansicht von Südosten (Garagen)

...



Blick in Richtung Norden (Zufahrt mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)



Blick in Richtung Südosten (Nördlicher Teil des Flurst. 1074)

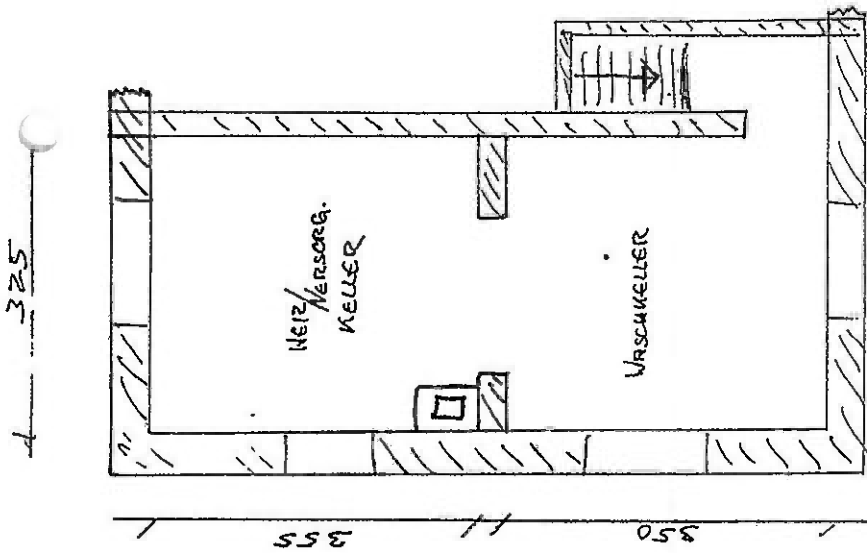
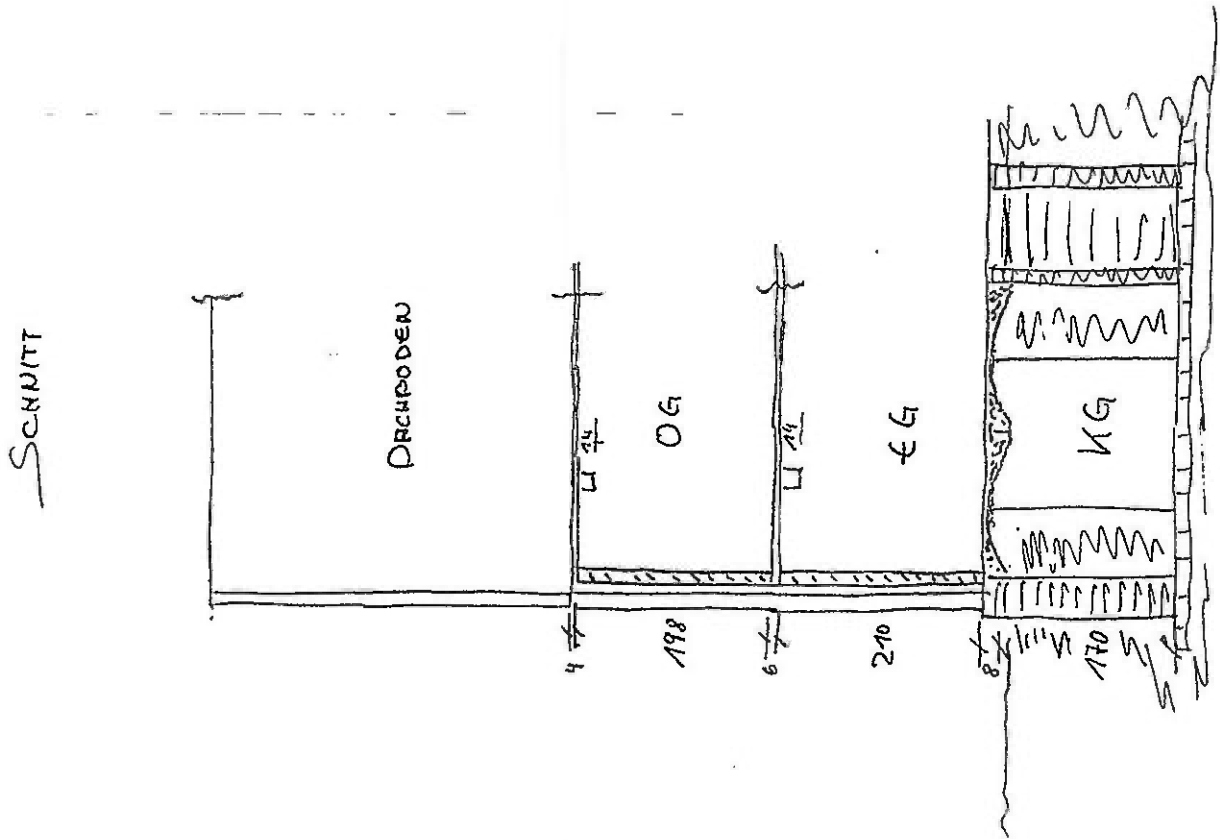
...

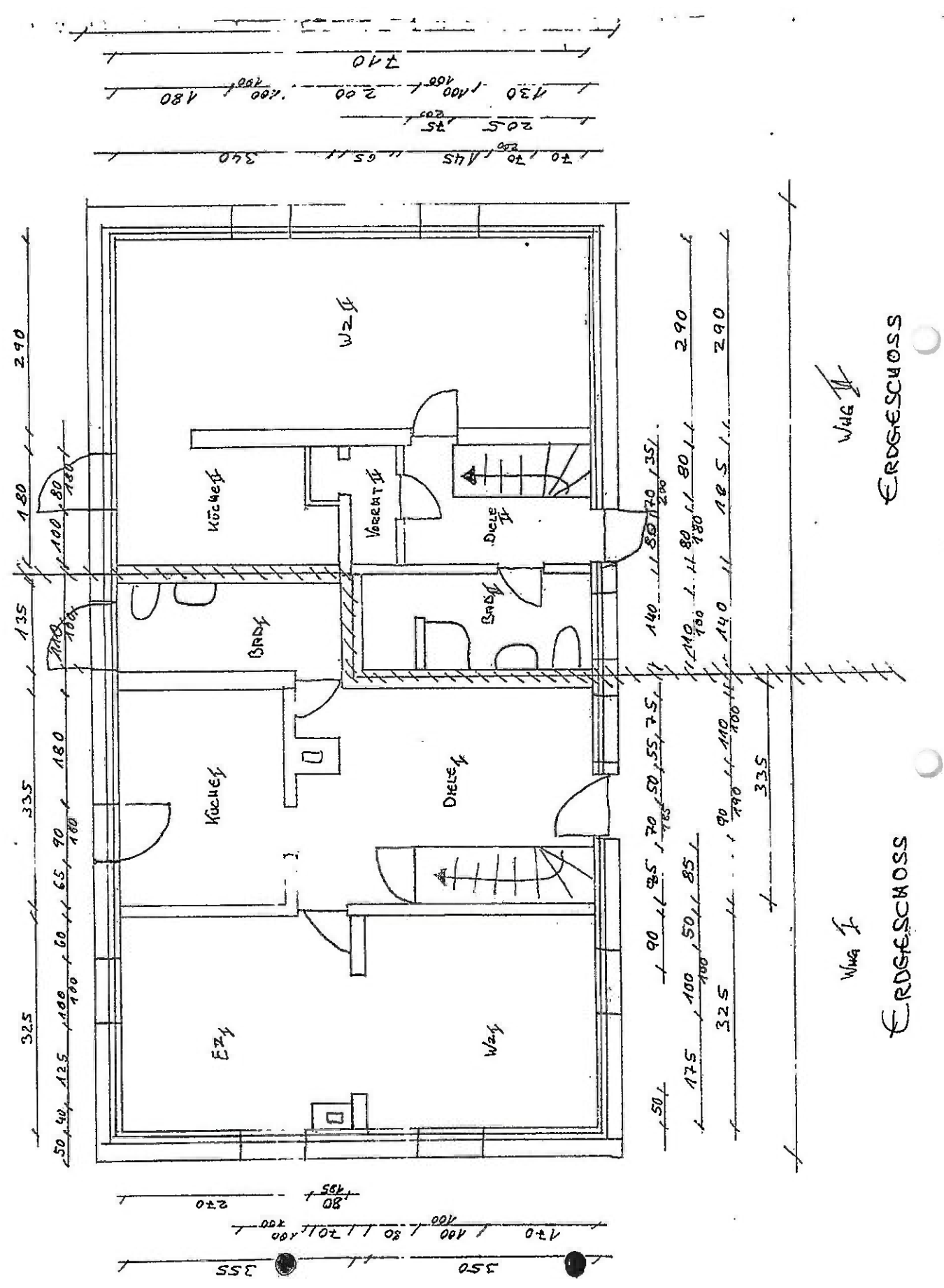


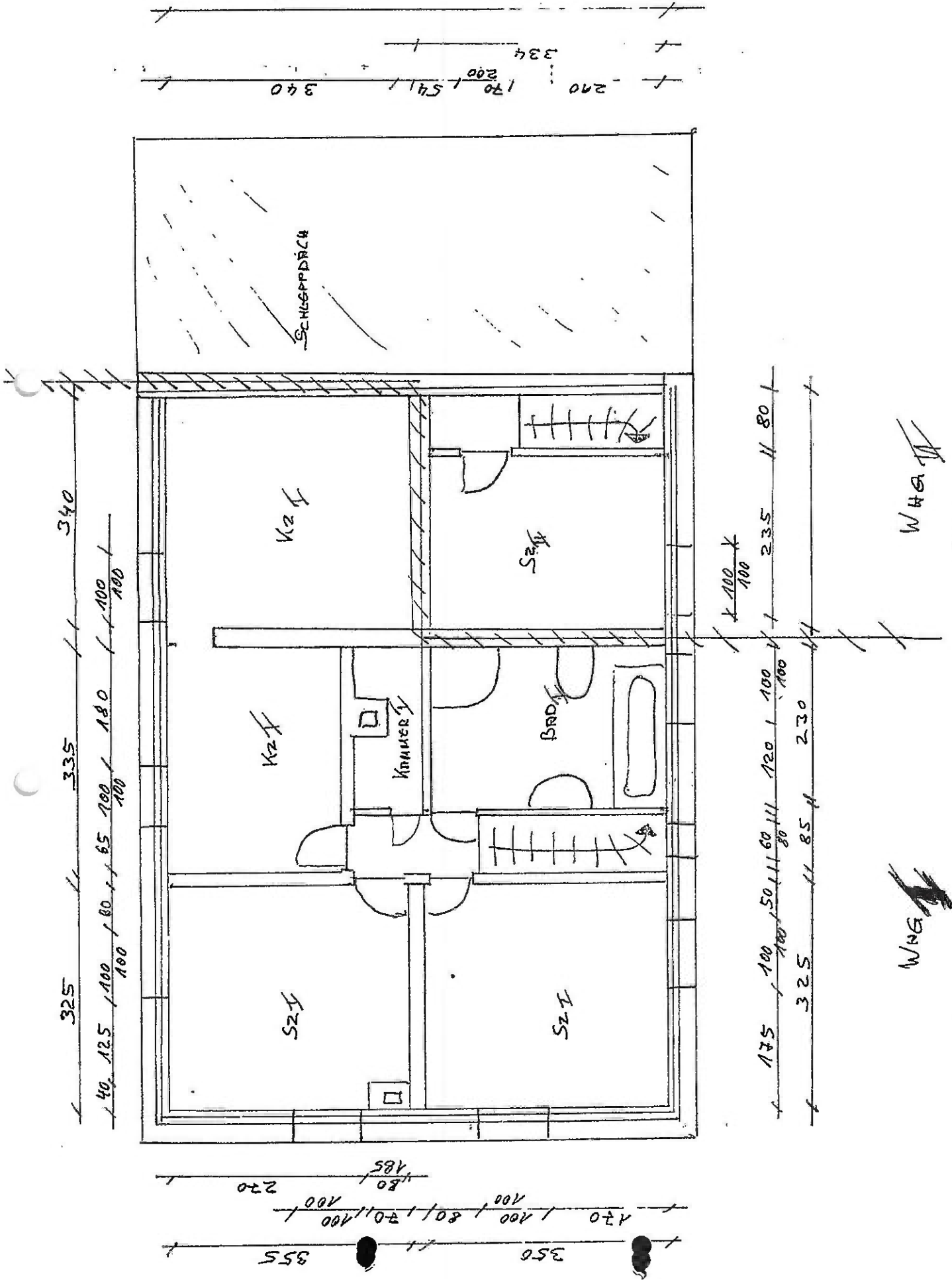
Umgebung in Richtung Westen (Lange Reihe)



Blick in Richtung Osten (Lorbeerweg, Flurstück 658)







OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS

W 48

W 8

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: Skizzen der Gläubigerin

1 Wohnung 1

1 .01	Essen (EG)	3,25*3,55-0,5*0,6	11,24 m ²
1 .02	Wohnen (EG)	3,25*3,50	11,38 m ²
1 .03	Küche (EG)	3,25*2,50	8,13 m ²
1 .04	WC (EG)	1,35*3,40	4,59 m ²
1 .05	Flur/Diele (EG)	3,25*4,5-0,80*2,5-0,5*0,6	12,33 m ²
1 .06	Schlafzimmer 1 (OG)	3,25*3,55-0,5*0,6	11,24 m ²
1 .07	Schlafzimmer 2 (OG)	3,25*3,50	11,38 m ²
1 .08	Kind_1 (OG)	3,35*2,50	8,38 m ²
1 .09	Kind_2 (OG)	3,40*3,40	11,56 m ²
1 .10	Bad (OG)	2,30*3,34	7,68 m ²
1 .11	Abstellraum (OG)	2,25*1,25-0,5*0,6	2,51 m ²
1 .12	Flur/Diele (OG)	1,00*2,00	2,00 m ²

1 Wohnfläche Wohnung 1

102,39 m²

2 Wohnung 2

2 .01	Wohnen/Essen (EG)	2,90*7,10	20,59 m ²
2 .02	Küche (EG)	1,80*3,40	6,12 m ²
2 .03	Bad (EG)	1,40*3,30	4,62 m ²
2 .04	Flur/Diele (EG)	1,85*2,80-0,80*2,00	3,58 m ²
2 .05	Vorrat (EG)	1,85*0,65	1,20 m ²
2 .06	Schlafzimmer (OG)	2,35*3,34	7,85 m ²
2 .07	Flur (OG)	0,80*3,34-0,80*2,00	1,07 m ²

2 Wohnfläche Wohnung 2

45,03 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung 1	102,39 m ²
2	Wohnfläche Wohnung 2	45,03 m ²

Wohnfläche, gesamt:

147,43 m²

- 3 % Putzabzug
 kein Putzabzug, da Fertigmaße
 Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

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

Lippstadt, 18.06.2024