KEUTHEN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (F) DIN EN ISO/IEC 17024

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg
-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141
59001 Hamm

Datum: 17.08.2026
Az. des Gerichts: 22 K 49/25
Gutachten-Nr.: KI202606163

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienwohnhaus sowie zwei Garagen bebaute Grundstück
in 59071 Hamm, Bussardstraße 1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 02.07.2026 ermittelt mit rd.

309.000 €.

Ausfertigung als Internetversion
Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersichtblatt**	**5**
2	**Haftung/Weitergabe an Dritte**	**6**
3	**Makroökonomischer Überblick**	**7**
4	**Allgemeine Angaben**	**9**
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	9
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
5	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**12**
5.1	Lage	12
5.1.1	Großräumige Lage	12
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote	12
5.1.3	Inflation, Kaufkraft	12
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt	13
5.1.5	Kleinräumige Lage	13
5.2	Gestalt und Form	13
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
5.4	Kampfmittelverdacht	16
5.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.	16
5.6	Schutzgebiete	17
5.7	Privatrechtliche Situation	17
5.8	Öffentlich-rechtliche Situation	18
5.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
5.8.2	Bauplanungsrecht	18
5.8.3	Bauordnungsrecht	18
5.9	Wohnungsbindung	19
5.10	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
5.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
5.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
6	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**21**
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
6.2	Zweifamilienwohnhaus	21
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	23
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
6.3	Garagen	23

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht ... 23
6.4 Außenanlagen ... 24
7 Ermittlung des Verkehrswerts ... 25
7.1 Grundstücksdaten ... 25
7.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 25
7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 25
7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 25
7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ... 25
7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren ... 26
7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 26
7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks ... 27
7.3 Bodenwertermittlung ... 28
7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 29
7.4 Sachwertermittlung ... 29
7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 29
7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 30
7.4.3 Sachwertberechnung ... 32
7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 33
7.5 Ertragswertermittlung ... 40
7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 40
7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 40
7.5.3 Ertragswertberechnung ... 42
7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 43
7.6 Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisses ... 45
7.7 Verkehrswert ... 46
8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 47
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 47
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 47
9 Verzeichnis der Anlagen ... 48

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, gemäß Aktenlage, um ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen mit Nebenräumen. Eine Innenbesichtigung der Liegenschaft war nicht möglich.
Baujahr:	ca. 1963
Gemarkung:	Hamm
Flur:	18
Flurstück(e):	402
Grundstücksgröße:	690 m²
Wohnfläche:	ca. 159,96 m²
Nutzung:	Nicht bekannt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Zwangsversteigerungsvermerk (Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Altlastensituation:	Angrenzend an das Bewertungsobjekt liegt ein Eintrag im Kataster vor (vgl. Kapitel Altlasten). Das Bewertungsobjekt selbst ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht eingetragen.
Erschließungsbeiträge:	Erschließungsbeiträge nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW abgegolten; Straßenausbaubeiträge nach § 8, § 8 a KAG NW sind bisher nicht erhoben worden
Wohnungsbindung:	Keine Wohnungsbindung
Wertermittlungsstichtag:	02.07.2026
Datum der Gutachtenerstattung:	17.08.2026
Verkehrswert: (inkl. 10 % Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	309.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	179.000 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3 Makroökonomischer Überblick

Allgemeiner Marktüberblick
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich im Jahr 2026 in einer Phase der moderaten, breit gestützten Preiserholung, nachdem die Korrekturphase der Jahre 2022 bis 2024 weitgehend abgeschlossen ist. Nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) sowie weiterer marktrelevanter Institutionen hat sich der Markt stabilisiert und zeigt im gesamten Bundesgebiet wieder ein positives Preismomentum, wenngleich mit deutlich ausdifferenzierten regionalen Entwicklungen.

Im Jahr 2025 stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Durchschnitt um rund 3,3 Prozent. Für das Jahr 2026 prognostizieren die LBBW sowie weitere führende Marktbeobachter ein moderates Preiswachstum in einer Bandbreite von 2 bis 4 Prozent, insbesondere getragen von gefragten städtischen Lagen sowie energetisch sanierten Bestandsobjekten und Neubauten.

Zinsumfeld und Finanzierungsbedingungen
Das Finanzierungsumfeld stellt im Jahr 2026 weiterhin den maßgeblichen Einflussfaktor für die Nachfrageseite dar. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 Prozent bzw. den Einlagensatz bei 2,00 Prozent stabilisiert. Seit Juni 2025 wurden keine weiteren Zinsanpassungen vorgenommen. Die EZB hat ihre Zinspause bis zuletzt fortgesetzt, zuletzt zum sechsten Mal in Folge auf der Sitzung am 19. März 2026.

Die Bauzinsen für zehnjährige Immobiliendarlehen liegen mit Stand Mai 2026 bei rund 4,0 Prozent. Nach einem leichten Nachgeben zu Jahresbeginn 2026 folgte im März ein sprunghafter Anstieg um etwa 0,4 Prozentpunkte, im April und Mai pendelten sich die Konditionen wieder auf einem Niveau zwischen 3,8 und 4,1 Prozent ein. Eine signifikante Entspannung des Zinsniveaus wird seitens der überwiegenden Marktteilnehmer und Analysten für das laufende Jahr nicht mehr erwartet, da die Inflation in der Eurozone noch nicht vollständig unter dem EZB-Zielkorridor liegt.

Das stabilisierte, jedoch im historischen Vergleich erhöhte Zinsniveau wirkt sich dämpfend auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum aus und führt zu einer strukturell verminderten Kaufkraft privater Haushalte gegenüber der Niedrigzinsphase bis 2021.

Angebotsseite: Wohnungsbau und Bautätigkeit
Auf der Angebotsseite ist die Situation weiterhin angespannt. Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau erreichten im Jahr 2025 mit rund 215.900 fertiggestellten Wohnungen den niedrigsten Stand seit über einem Jahrzehnt; das Baugewerbe warnt vor einem weiteren Einbruch im Jahr 2026.

Demgegenüber zeichnet sich bei den Baugenehmigungen eine vorsichtige Trendwende ab:

- Januar 2026: Genehmigung von rund 19.500 Wohnungen (+8,4 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Februar 2026: Genehmigung von rund 22.200 Wohnungen (+24,1 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Kumuliert Januar–Februar 2026: +17,6 % bei Wohngebäuden insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Trotz dieser positiven Genehmigungsdynamik weist der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) ausdrücklich darauf hin, dass der Aufwärtstrend noch keine Entwarnung bedeutet. Der Bauüberhang, also die Differenz zwischen genehmigten und tatsächlich realisierten Wohnungen, hat sich in den vergangenen Jahren strukturell aufgebaut. Allein im Jahr 2025 verfielen rund 35.700 Baugenehmigungen, was die Diskrepanz zwischen genehmigter Planung und realer Bauausführung verdeutlicht.

Die Baupreise stiegen im Gesamtjahr 2025 um rund 3,3 Prozent und übertrafen damit die allgemeine Inflationsrate von 2,2 Prozent deutlich, was die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben weiterhin belastet.

Regionale Differenzierung
Die Preisentwicklung im Jahr 2026 zeigt eine zunehmende regionale Spreizung. Während A- und B-Städte sowie wirtschaftsstarke Schwarmregionen von einer stabilen bis steigenden Nachfrage profitieren, weisen Objekte in C- und D-Lagen ein erhöhtes Wertkorrekturrisiko auf. Marktbeobachter sehen für strukturschwache Regionen ein erhöhtes Absturzrisiko, insbesondere bei energetisch unsanierten Bestandsobjekten der Effizienzklassen F bis H.

Das IW Köln prognostiziert in einer langfristigen Betrachtung bis 2035 ein deutliches Auseinanderdriften der regionalen Märkte: Der Medianpreis für Wohnimmobilien dürfte demnach von rund 3.000 EUR/m² (2025) auf etwa 4.100 EUR/m² (2035) steigen, wobei die Spannweite zwischen den Regionen weiter zunimmt.

Nachfrageseite
Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt fundamentaldatenseitig strukturell hoch. Folgende Faktoren stützen die Nachfrage:

- Anhaltende Zuwanderung in die Metropol- und Schwarmregionen
- Demographischer Wandel mit steigender Single- und Seniorenhaushaltsquote
- Unzureichende Neubauleistung im Verhältnis zum jährlichen Bedarf von rund 320.000 bis 400.000 Wohneinheiten
- Knappes Angebot im Mietwohnungsmarkt mit weiter steigenden Angebotsmieten in Ballungszentren

Demgegenüber wirken bremsend:

- Erhöhtes Zinsniveau und damit eingeschränkte Erschwinglichkeit
- Hohe Eigenkapitalanforderungen der finanzierenden Banken
- Unsicherheiten bezüglich energetischer Sanierungsverpflichtungen (GEG, EU-Gebäuderichtlinie)
- Konjunkturelle Eintrübung und gestiegene Lebenshaltungskosten

Quellen: IW Köln, LBBW, Statistisches Bundesamt (destatis), BBSR Bonn, Deutscher Mieterbund, ZDB, Interhyp, Dr. Klein, Finanztip

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie zwei Garagen
Objektadresse:	Bussardstraße 1 59071 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 1295, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 402, Fläche 690 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	02.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	02.07.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Liegenschaft konnte nur straßenseitig in Augenschein genommen werden. Ein Zugang zum Haus gelang nicht. Die Rückseite des Gebäudes war nicht einsehbar. **Hinweis** Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenen Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigten. Vor Vermögensdisposition wird grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Abt. I lfd. Nr. 3)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: · Beschluss (Az. 22 K 49/25) vom 05.06.2026 · Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 1295, vom 08.06.2026 Durch die betreibende Gläubigerin wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt: · Es wurden keine Unterlagen/Informationen überlassen Durch die Eigentümer wurden folgende Unterlagen/Information

zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen/Informationen überlassen

Vom Unterzeichner beschaffte Unterlagen/Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – _Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 15.01.2026, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück des Liegenschaftskatasters** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetzt NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 05.06.2026 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 12.06.2026 über den Ortstermin informiert. Die Schreiben blieben ohne Reaktion. Zum Termin niemand erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.
Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm (ca. 179.108 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund (ca. 45 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 110 km entfernt) Bundesstraßen: B63 (ca. 3,8 km entfernt) Autobahnzufahrt: A2 (ca. 9 km entfernt) Bahnhof: Hamm (Westf.) (ca. 4,6 km entfernt) Flughafen: Dortmund (ca. 34,7 km entfernt)

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote:	Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2035 (%) Hamm: – 0,5 NRW: – 0,1 Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%) Hamm: – 3,5 NRW: – 2,7 (Quelle: it.nrw.de; abgerufen am 02.07.2026) Arbeitslosenquote (Juni) Hamm: 8,7 % NRW: 7,7 % (Quelle: statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 02.07.2026)

5.1.3 Inflation, Kaufkraft

Inflation, Kaufkraft:	Die Inflationsrate in Deutschland lag im Juni bei 2,3 %. (Quelle: destatis.de, abgerufen am 02.07.2026) Laut Prognose 2026 liegt der Kaufkraftindex im Kreis Warendorf bei 84,3 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 02.07.2026). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der

Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

Lokaler Immobilienmarkt:

Im Jahr 2025 wurden in der Stadt Hamm insgesamt 1.346 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Jahr 2024 (1.250 Kaufverträge) entspricht dies einem Anstieg um rd. 7,7 %. Der Geldumsatz belief sich auf 404,84 Mio. EUR und lag damit rd. 24,5 % über dem Vorjahreswert.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurden 818 Kauffälle registriert (2024: 711 Kauffälle), was einem Anstieg um rd. 15 % entspricht. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 317,64 Mio. EUR (2024: 233,46 Mio. EUR) und stieg damit deutlich an. Der Flächenumsatz lag bei 80,07 ha.

Von den bebauten Grundstücken entfielen 763 Kauffälle auf klassische bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 304,83 Mio. EUR sowie einem Flächenumsatz von 76,36 ha. Weitere 55 Kauffälle betrafen Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 12,81 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 3,71 ha.

Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Jahr 2025 ein durchschnittlicher Bodenpreis von 274 €/m² bei 44 ausgewerteten Kauffällen festzustellen. Gegenüber dem Vorjahr (286 €/m² bei 25 Kauffällen) ist damit ein leichter Preisrückgang bei gleichzeitig gestiegener Fallzahl zu verzeichnen.

5.1.5 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,8 km entfernt;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

nahezu eben

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

<u>Straßenfront:</u>
ca. 20,8 m;

<u>mittlere Tiefe:</u>
ca. 33,3 m;

<u>Grundstücksgröße:</u>
insgesamt 690,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http:www.gdu.nrw.de/, abgerufen am 02.07.2026), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: •Gasaustritt in Bohrungen Sachverständige Würdigung Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 19.06.2026 wir folgendes beauskunftet: *“ nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche (in der Anlage rot umrandet) zum jetzigen Zeitpunkt kein Eintrag in diesem Kataster vorliegt.* *Es ist zu berücksichtigen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.* *Angrenzend an die oben aufgeführte Fläche liegt zum jetzigen Zeitpunkt folgender Eintrag vor:* *Fläche 04700008 (in der Anlage blau markiert): ehemalige*

Tankanlage des Automechanikers [NAME, ANSCHRIFT]

Die o.g. Tankstelle wurde von 1958 bis 1996 betrieben. Die unterirdischen Tanks wurden im Oktober 1996 gereinigt und eingeschlämmt. Die Stilllegung der Tanks wurde vom RWTÜV überprüft. Die Leitungen wurden restentleert und mit Stickstoff gespült. Der Kompressor in der Werkstatt wurde demontiert und das Hydrauliköl der Hebebühne entsorgt.

Im Rahmen eines Untersuchungsprogramms wurde im Auftrage des Umweltamtes der Stadt
Hamm ein Gutachten über „Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle „[NAME]", Alter Uentroper Weg 34 in Hamm/Westf." durch das Sachverständigenbüro für Altlasten/Flächenrecycling/ Hydrogeologie [FIRMENNAME], [[ORT], vom 23.9.1998 vorgelegt (s. Gutachten).
Die Untersuchungen ergaben lediglich in einem kleinräumigen Bereich des ehem. 7m³-Dieseltanks leicht erhöhte BTEX-Gehalte im Grundwasserschwankungsbereich. Es wurde ein Auskoffern des betroffenen Erdreichs empfohlen.
Zur Überprüfung der möglichen Schadstoffausbreitung wurde jedoch zunächst im Abstrom der ehem. Tankstelle eine Grundwassermessstelle errichtet und das Grundwasser im Februar und Oktober 2004 durch [FIRMENNAME], [ORT], beprobt und analysiert.

Die Untersuchungen ergaben keine Belastungen im Grundwasser, so dass auf eine weitere Untersuchung verzichtet wurde. Eine Auskofferung des Erdreichs war ebenfalls nicht mehr notwendig.

Verdachtskategorie: ***„kein Verdacht/keine Gefahr bei derzeitiger/planungsrechtlicher Nutzung"***



Abbildung1: Auszug Lageplan zur Auskunft
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Hamm– Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

5.4 Kampfmittelverdacht

Kampfmittelverdacht:

Die Stadt Hamm war im Zweiten Weltkrieg, insbesondere durch die Luftangriffe vom 04. März 1943 und vom 06. November 1944, erheblich von Bombardierungen betroffen. Aufgrund der damals nicht detonierten Kampfmittel kann auch heute, mehr als 60 Jahre nach Kriegsende, eine Kampfmittelbelastung von Grundstücken im Stadtgebiet grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Unter dem Begriff “Kampfmittel” werden dabei nicht nur Bomben und Bombenblindgänger, sondern sämtliche Gegenstände verstanden, die Explosiv-, Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe enthalten (z. B. Granaten, Zünder, Minen oder Patronen).

Zur Vermeidung von Zufallsfunden, etwa im Rahmen von Bauarbeiten, sieht die Bauordnung Nordrhein-Westfalen bereits im Baugenehmigungsverfahren eine Überprüfung des zu bebauenden Grundstücks vor. Hierzu erfolgt zunächst eine Auswertung alliierter Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1939 bis 1945 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg. In Abhängigkeit vom Auswertungsergebnis können weitergehende Untersuchungen (z. B. Oberflächendetektionen, Überprüfung ehemaliger Flak-Stellungen, Schützengräben und -löcher oder Sondierbohrungen im Bereich vermuteter Blindgängereinschlagstellen) erforderlich werden. Auskünfte zur Kampfmittelbelastung eines konkreten Grundstücks erteilt auf entsprechenden schriftlichen Antrag die Feuerwehr Hamm, Kampfmittelangelegenheiten, Hafenstraße 45, 59067 Hamm.

Eine entsprechende Auskunft zur Kampfmittelsituation des Bewertungsobjektes wurde im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung **nicht** eingeholt.

Da das Grundstück bereits entsprechend seiner Nutzung bebaut ist und keine abweichende oder intensivere Nutzung ersichtlich ist, ist nicht davon auszugehen, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer hieraus derzeit einen wertrelevanten Nachteil ableiten würde. Eine weitergehende technische oder gutachterliche Untersuchung der Kampfmittelsituation erfolgte nicht, da dies den Umfang und Zweck der vorliegenden Wertermittlung überschreiten würde. Im Zweifel wird empfohlen, Rücksprache mit der zuständigen Feuerwehr Hamm beziehungsweise dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu halten. Sollten sich künftig anderweitige Erkenntnisse oder neue tatsächliche Umstände ergeben, ist das Gutachten in diesem Punkt gegebenenfalls fortzuschreiben beziehungsweise sachverständig zu ergänzen.

5.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.:

<u>Hochwassergefahren:</u>
Gemäß Veröffentlichung der Bundesanstalt für Gewässerkunde liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell abgerufen am 02.07.2026)

Starkregengefahren:
Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nicht von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 02.07.2026).

Überschwemmungsgebiet:
Gemäß Online-Abfrage befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Quelle: https://www.uesg.nrw.de/, abgerufen am 02.07.2026)

5.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und, abgerufen am 02.07.2026)

Naturschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 02.07.2026)

Landschaftsschutzgebiet:
Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 02.07.2026)

5.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.06.2026 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hamm, Blatt 1295, folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.
Diese hat jedoch keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

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. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.
Herrschvermerke:	Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.8 Öffentlich-rechtliche Situation

5.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 16.06.2026 sind zu Lasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Hamm eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm vom 30.06.2026 besteht für die Liegenschaft kein Denkmalschutz.

5.8.2 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 02.028, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Dachneigung 30°
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.8.3 Bauordnungsrecht

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

5.9 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung:	Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Wohnbauförderung, vom 16.07.2026 besteht keine Mietpreis- oder Belegungsbindung.

5.10 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 17.06.2026 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt: *“Das Grundstück liegt an der öffentl. Erschließungsanlage Bussardstraße.* ***I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)*** ***Erschließungsanlage: Bussardstraße*** *Der Erschließungsbeitrag ist bezahlt mit 1.757,25 €.* ***II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)*** *Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung ist bezahlt mit 425,19 €.* ***III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW)*** *Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.* *Hinweise:* *Die in dieser Bescheinigung genannten Beträge beziehen sich auf das o. g. Grundstück insgesamt und nicht auf eventuelle Teil- bzw. Miteigentumsanteile. Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist.* *Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über noch zu erhebende Beiträge nach § 8, § 8 a KAG NW getroffen.”*
Anmerkung:	Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: • Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB • Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen • Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) • Versiegelungsabgaben • Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen • Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilzerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschläge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
Ob das Objekt eigengenutzt und/oder vermietet ist, ist nicht bekannt.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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 und 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Zweifamilienwohnhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Soweit anhand der Außenbesichtigung erkennbar, wurde die Hauseingangstür erneuert.
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrisssituation sind möglich. Die Wohnfläche beträgt c. 159,96 m². Davon entfallen ca. 79,29 m² auf die Erdgeschosswohnung und 80,67 m² auf die Obergeschosswohnung. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 432 m².

Flächenplausibilisierung

überschlägige Flächenermittlung in Anlehnung an die DIN 277
(gemäß vorliegender Unterlagen)

Objekt	Ebene / Teilfläche	BGF (m²)	WNF (m²)	Verhältnis WNF zu BGF	Bezug / Quelle
ZFH	KG	108			ALK, Grundrisse
	EG	108	79,29	0,73	
	1. OG	108	80,67	0,75	
	DG	108			
	Summe:	432	159,96		
		Erläuterung zum Flächenverhältnis: plausibel			

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Riemchen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton B 160, ca. 30 cm tief
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	KG: Kalksandstein, 30 cm; EG/OG/DG: Hochlochziegel, 24 cm
Innenwände:	Tragend: KG Kalksandstein 24 / 17,5 / 11,5 cm; EG/OG Hochlochziegel 24 cm bzw. Vollziegel 11,5 cm. Nichttragend: KG Kalksandstein 11,5 cm; EG/OG Vollziegel 11,5 cm, Hochlochziegel 11,5 cm bzw. Schwemmstein 10 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton B 225; Geschossdecken wie Kellerdecke
Treppen:	Geschosstreppe: Betonstufen auf Stahlbetonlauf, Kunststeinbelag; Kellertreppe: Fertigbetonstufen mit Terrazzo-Oberschicht; äußere Kellertreppe: Betonblockstufen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt; mutmaßlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt; mutmaßlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt; mutmaßlich keine besonderen Lüftungsanlagen

	(herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	soweit von außen ersichtlich: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Während der Außenbesichtigung konnten folgende(r) Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsstau festgestellt werden: - Risse und Putz- und Farbabplatzungen an den Außenwänden, am Balkon sowie Risse in der Natursteinstufe vor der Haustür - Auf dem Balkon ist bereits stärkerer Pflanzenbewuchs mit festzustellen. Aufgrund des fortgeschrittenen Bewuchses sind hierdurch verursachte Schäden am Beton, insbesondere infolge von Wurzeleinwirkungen, nicht auszuschließen und als wahrscheinlich anzusehen. – Am Dach wurden teilweise Firstpfannen ausgetauscht. Das Dach vermittelt insgesamt einen überalterten Eindruck.

6.3 Garagen

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagen; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte); Erweiterung 1980

Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrisssituation sind möglich. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 39,98 m².

6.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zaun
- Rasen
- gepflasterte Flächen
- übliche Bepflanzungen

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie zwei Garagen bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Bussardstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	1295	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	18	402	690 m²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Der Bodenrichtwert 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 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. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht sachgerecht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 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.

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35,00 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	690 m²
Grundstückstiefe (t)	=	33,2 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**260,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	02.07.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	260,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	690	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	E3
Vollgeschosse	II-IV	II	×	1,000	E4
Tiefe (m)	35,00	33,2	×	1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**260,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**260,00 €/m²**	
Fläche	×	690 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	179.400,00 € **rd. 179.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 insgesamt **179.000,00 €.**

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1
Zum Wertermittlungsstichtag sind keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten.

E2
Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Nutzung der BRW-Zone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E3
Die Entwicklungsstufe entspricht dem Merkmal der Bodenrichtwertzone. Daher ist diesbezüglich keine Anpassung erforderlich.

E4
Die angegebene Geschosszahl wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

E5
Gemäß Definition des Bodenrichtwertgrundstücks wird eine wertrelevante Grundstückstiefe von 35 m angegeben, die im vorliegenden Fall nicht überschritten wird. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohn-haus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	628,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	432,00 m²	71,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.660,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	281.956,00 €	34.435,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.07.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	545.302,90 €	66.597,29 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	545.302,90 €	66.597,29 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	9 Jahre
• prozentual		76,25 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2375	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	129.509,44 €	9.989,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**139.499,03 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**8.812,25 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**148.311,28 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**179.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**327.311,28 €**
Sachwertfaktor	×	**1,11**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**363.315,52 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.000,00 €**
Sachwert	=	**343.315,52 €**
	rd.	**343.000,00 €**

7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Modellparameter entsprechen den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt anhand der Bauakte. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen z.B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.
Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Herstellungskosten

Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 1 ImmoWertV und Anlage 4 (NHK 2010)

Typisierung in Sonderfällen

Geschosse mit Dachschrägen wurden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. zu Anlage 4 der ImmoWertA).

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet. (s. Anlage 4 der ImmoWertV).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen wurden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt.

zu Anlage 4 der ImmoWertA enthält entsprechende Orientierungswerte.

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung wurde aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet.

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.) Diese wurden ggf. sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wurde mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	84,5 %	15,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	84,5	536,58
3	730,00	15,5	113,15
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 649,73 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		649,73 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	627,64 €/m² BGF
	rd.	628,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wurden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Balkon	4.660,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.660,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 =100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.

Baukostenregionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss gibt den Regionalfaktor mit 1,0 an.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt. Sowohl der pauschale Zuschlag als auch die 1.000 € je Anschluss wurden bei der Auswertung zunächst mit dem aktuellen Baupreisindex und anschließend mit dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwert Außenanlagen 5 %	6.974,95 €
Zeitwert Hausanschlüsse	1.837,30 €
Summe	8.812,25 €

Gesamtnutzungsdauer

§ 4 Absatz 2 ImmoWertV

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

§ 4 Absatz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der ImmoWertV zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1963 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garagen

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1963 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 63 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.
Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (=Substanzwerte).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmowertV 21 wird auf der Grundlage
• der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
• eigener Ableitungen des Sachverständigen
bestimmt und angesetzt.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht folgende Formel zur Ableitung der Marktanpassung (%):

Marktanpassung [%] = -43,58ln(Sachwert) + 564,26
R^2 = 0,3314

Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine durchschnittliche Marktanpassung von rd. 11 % und somit einen durchschnittlichen Schwertfaktor von 1,11.
Aufgrund fehlender Innenbesichtigung erfolgen keine weiteren Anpassungen. Es ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,11.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist es erforderlich die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse mit einem weiteren marktüblichen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen, wenn diese sich aus den angesetzten Sachwertfaktoren nicht ableiten lassen.
Im vorliegenden Fall sind keine Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, beispielsweise Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Bei den angegebenen Abzügen handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten können erheblich davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

Kleinere Mängel und Schäden, wie beispielsweise abgenutzte Bodenbeläge und sonstige übliche Abnutzungen sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.
Es wurden folgende Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsrückstände festgestellt, die wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Während der Außenbesichtigung konnten folgende(r) Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsstau festgestellt werden:

- Risse und Putz- und Farbabplatzungen an den Außenwänden, am Balkon sowie Risse in der Natursteinstufe vor der Haustür

- Auf dem Balkon ist bereits stärkerer Pflanzenbewuchs mit festzustellen. Aufgrund des fortgeschrittenen Bewuchses sind hierdurch verursachte Schäden am Beton, insbesondere infolge von Wurzeleinwirkungen, nicht auszuschließen und als wahrscheinlich anzusehen.

- Am Dach wurden teilweise Firstpfannen ausgetauscht. Das Dach vermittelt insgesamt einen überalterten Eindruck.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-20.000,00 €
• Risse, Putz-und Farbabplatzungen (Außenwände, Balkon, Eingangsstufe) / Instandsetzung Balkon / Instandhaltungsstau Dach	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

vgl. Sachwertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vgl. Sachwertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

vgl. Sachwertermittlung

7.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus		Wohnung EG	79,29		-	500,00	6.000,00
		Wohnung 1. OG	80,67		-	490,00	5.880,00
		Garage		2,00	-	100,00	1.200,00
Garagen							
Summe			159,96	2,00		1.090,00	13.080,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.080,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.563,02 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**9.516,98 €**
Reinertragsanteil des Bodens **0,30 %** von **179.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**537,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**8.979,98 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **19** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,442**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**165.608,79 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**179.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**344.608,79 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**344.608,79 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**324.608,79 €**
	rd.	**325.000,00 €**

7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Modellparameter entsprechen den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrisssituation sind möglich. Die angegebene Fläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstücksmarkt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Mieten für Wohnraum:
Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden Mietansätze auf Grundlage des Mietspiegels 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm verwendet.
Folgende Anpassungen wurden auf die Basismiete angewendet:
- Zu- und Abschläge für die Baualtersklasse, ggf. für die des fiktiven Baujahrs
- Zuschlag von 4 % bei guter Wohnlage
- Zuschlag von 3 % für Einfamilienhäuser
- Zuschlag von 1 % für alleinige Gartennutzung

Weitere im Mietspiegel aufgeführte Anpassungen sollen gemäß Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Mieten für Garagen, Carports und Stellplätze:
Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden folgende Mietansätze verwendet:
Garage/Tiefgarage: 50 €/Monat
Carport: 30 €/Monat
Stellplatz 20 €/Monat

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für Stellplätze keine Mieten angesetzt.
Bei Wohnungseigentum wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss die Kaufpreise im Zuge der Auswertung um die im Grundstücksmarktbericht 2026 unter 8.2 (Seite 68) genannten Pauschalen bereinigt. Daher wurden für Garagen, Carports und Stellplätze keine Mieten angesetzt.

Gemäß Mietpreisrechner der Stadt Hamm unter Berücksichtigung des Modells des örtlichen Gutachterausschusses ergeben sich folgende Mieten:
EG-Wohnung: rd. 6,11 €/m² (Spanne Monatsmiete gesamt 410,32 € - 555,14 € p.M.)
OG-Wohnung: rd. 6,07 €/m² (Spanne Monatsmiete gesamt 417,92 € - 565,42 € p. M.)

Für die EG-wohnung werden 500 € p.M. und für die OG-Wohnung 490 € p.M. angesetzt. Je Garage erfolgt ein Ansatz von 50 € p.M.

Bewirtschaftungskosten

Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hamm

Wohnnutzung:
Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):
367 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
439 Euro jährlich je Eigentumswohnung
48 Euro jährlich je Garagen oder ähnlichem Einstellplatz
Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze

gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):
Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.
14,40 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
108,00 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz
108,00 Euro jährlich je Garage
108,00 Euro jährlich je Carport
Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche ist als Modellansatz zu verstehen. Werden Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):
2 % des marktüblich erzielbaren

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	159,96 m² × 14,40 €/m²	2.303,42 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		261,60 €
Summe			3.563,02 €

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Ableitung des objektspezifisch anpassten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich wie folgt:

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Kennzahlen	Mittelwert	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschlag
Wohn- Nutzfläche	174,0 m²	160 m²	-
Restnutzungsdauer	42 Jahre	19 Jahre	-1,0 P.p.
Miete	6,40 €/m²	6,19 €/m²	-
Bewirtschaftungskosten	26,60%	27,24%	-
	Summe Zu-/Abschläge:		-1,0 P.p.

Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	1,3 %
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	-1,0 P.p.
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	0,3 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge
vgl. Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer
vgl. Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer
vgl. Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vgl. Sachwertermittlung

7.6 Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisses

Plausibilisierung anhand weiterer Wertermittlungsverfahren
Zur Plausibilisierung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts hat der Sachverständige eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	363.315,52 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	344.608,79 €
Abweichung:	5,4 %

Die Verfahrenswerte weichen um weniger als 10 % voneinander ab. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist demnach als plausibel einzustufen.

7.7 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert
Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sicherheitsabschlag
Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	343.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	34.300 €
	308.700 €
	rd. 309.000 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie zwei Garagen bebaute Grundstück in 59071 Hamm, Bussardstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	1295	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hamm	18	402

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 mit rd.

309.000 €

in Worten: dreihundertneuntausend Euro

ermittelt.

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.

Arnsberg, den 17. August 2026

_____

Andreas Keuthen

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA
Anwendungshinweise zur ImmoWertV

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015

[2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

[3] GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Seite 1 von 1

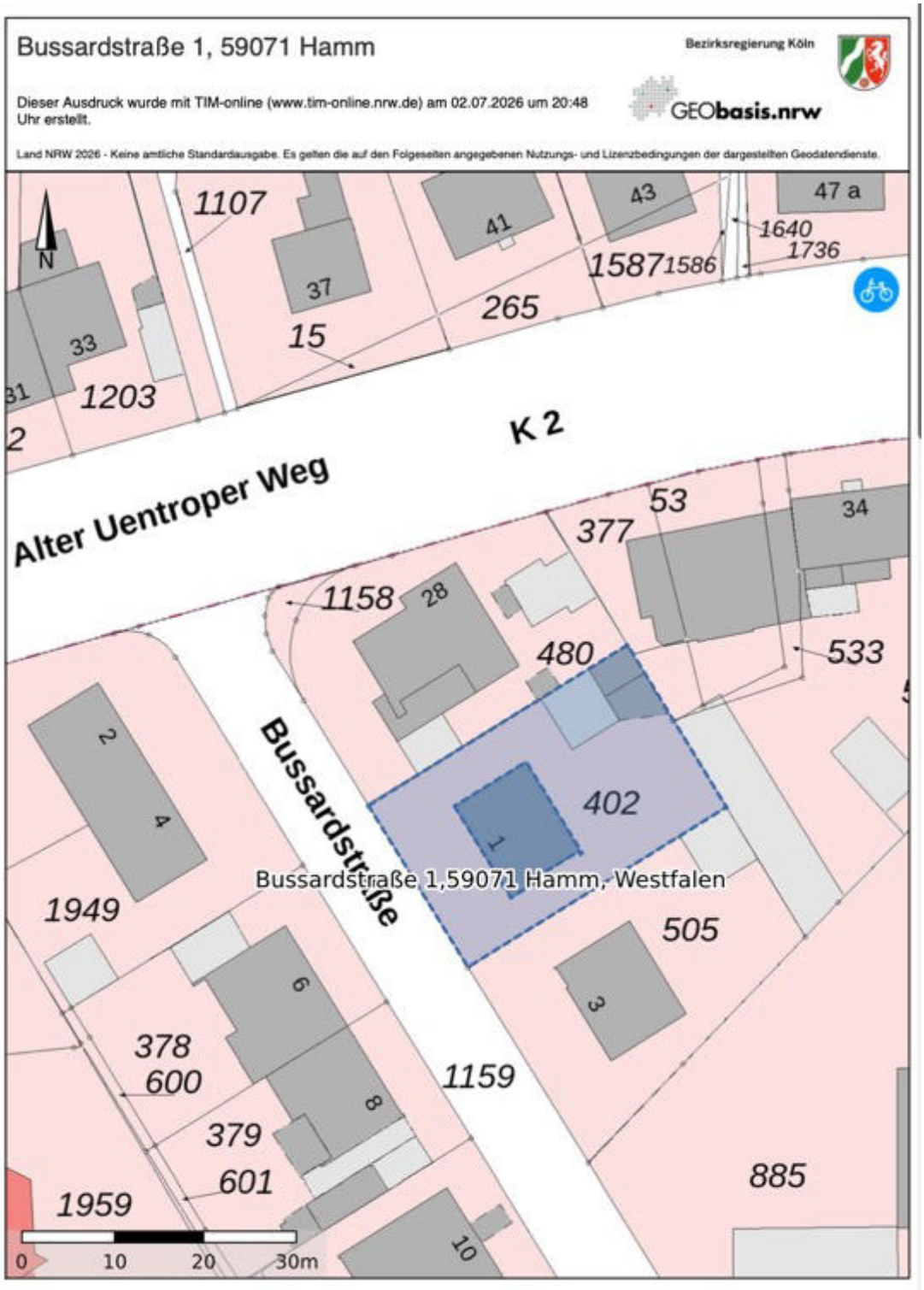


Bild 1: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 4



Bild 1: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 4

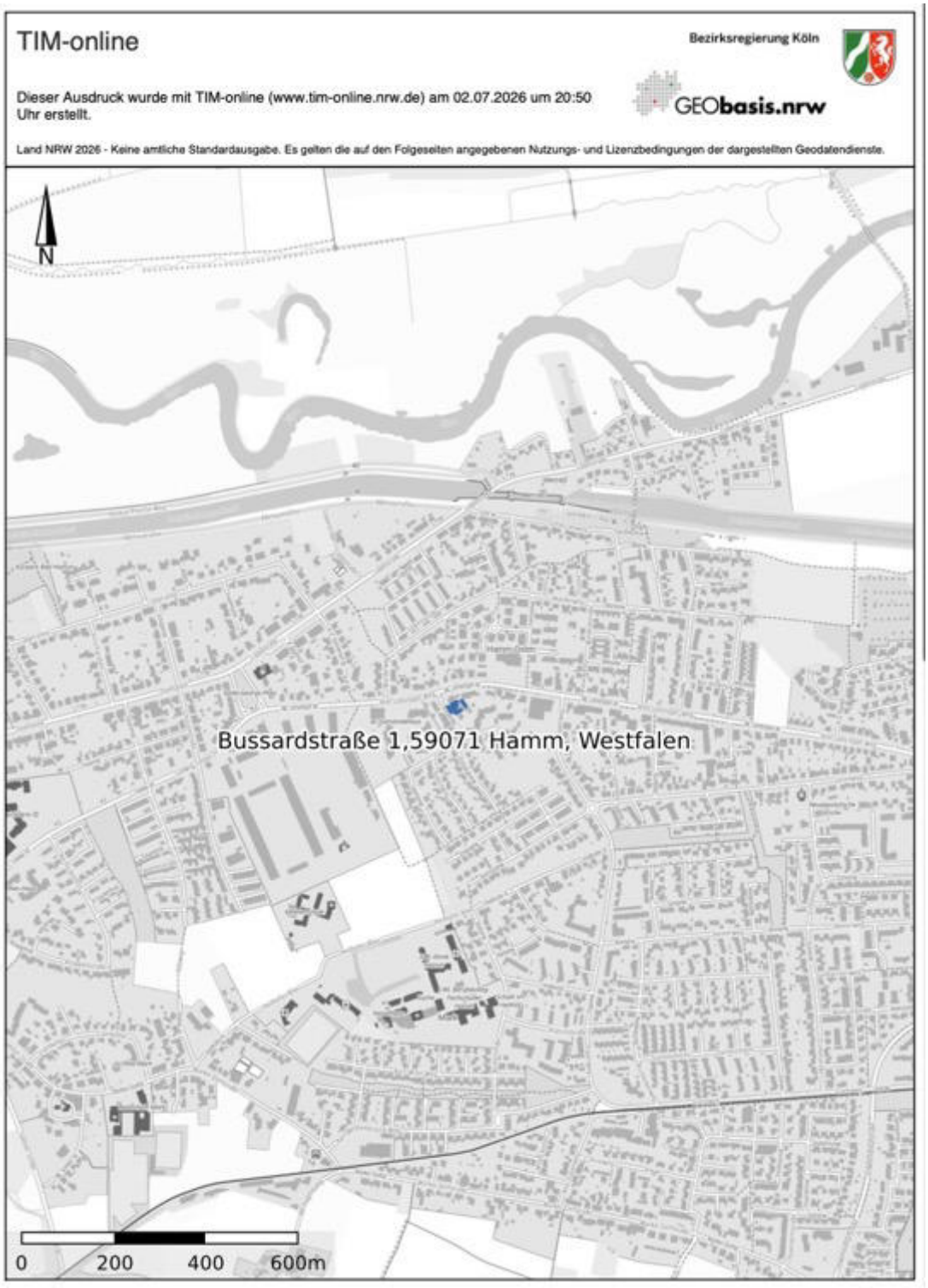


Bild 2: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 3 von 4



Bild 3: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 4 von 4

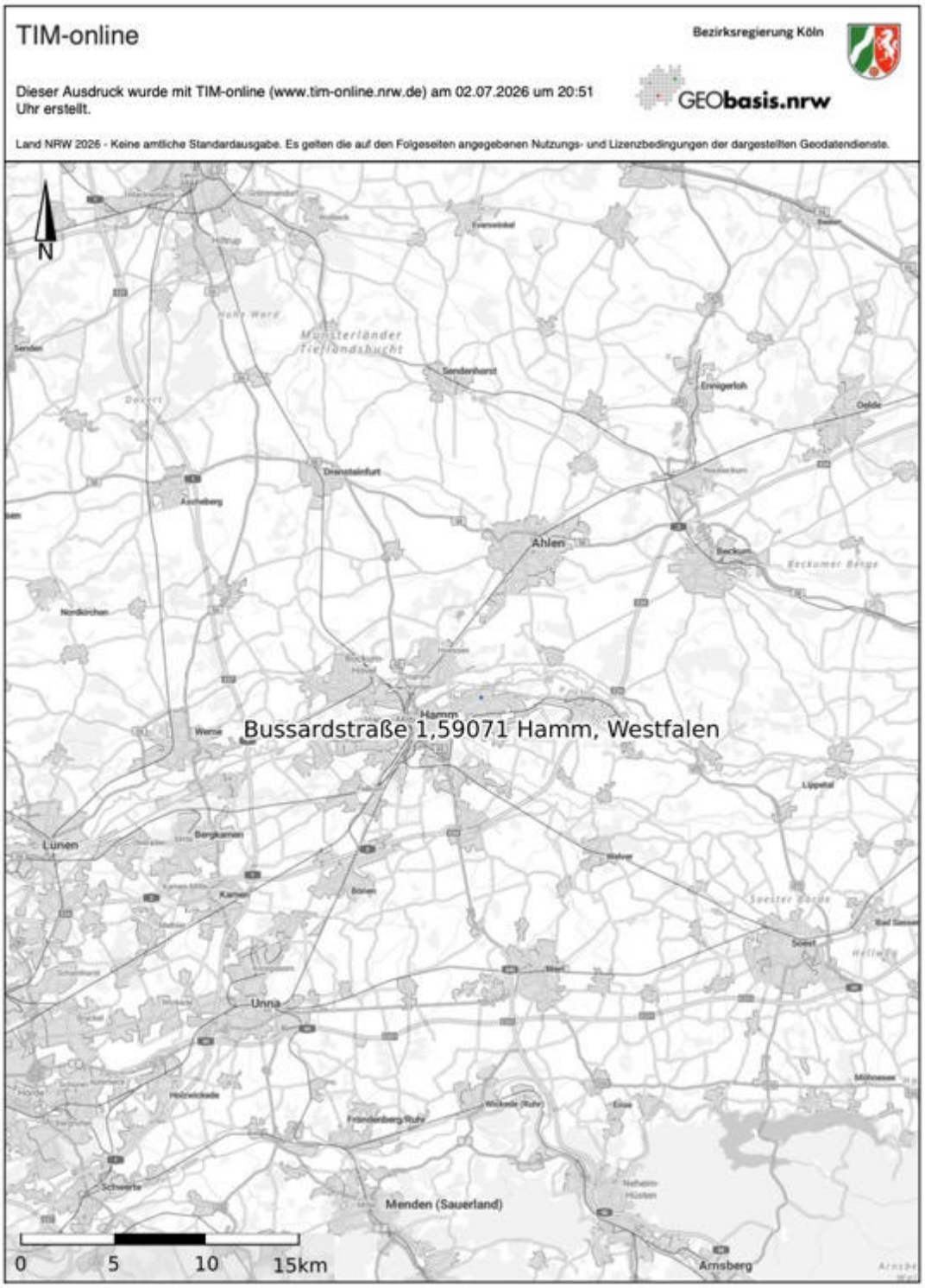
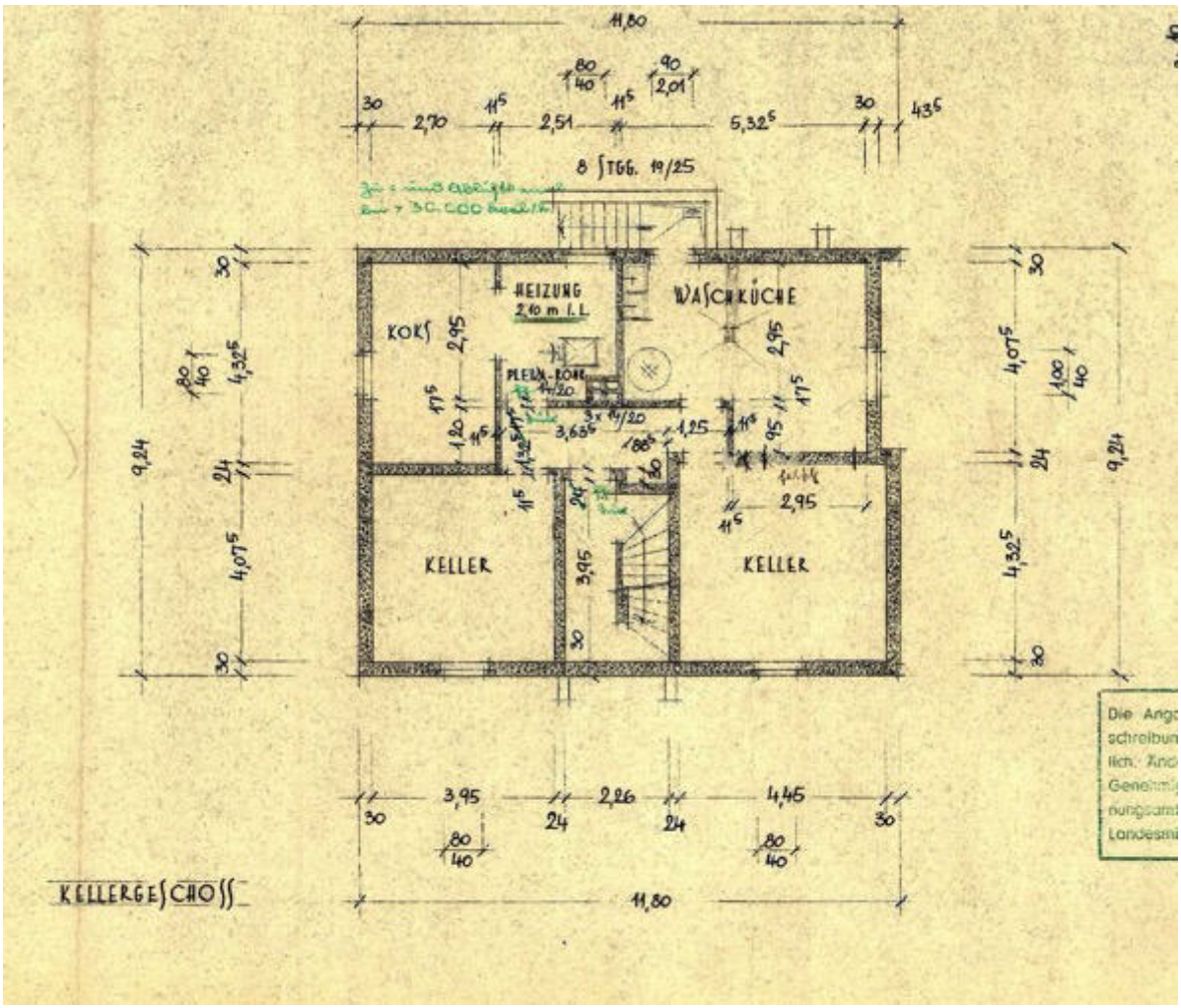


Bild 4: Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

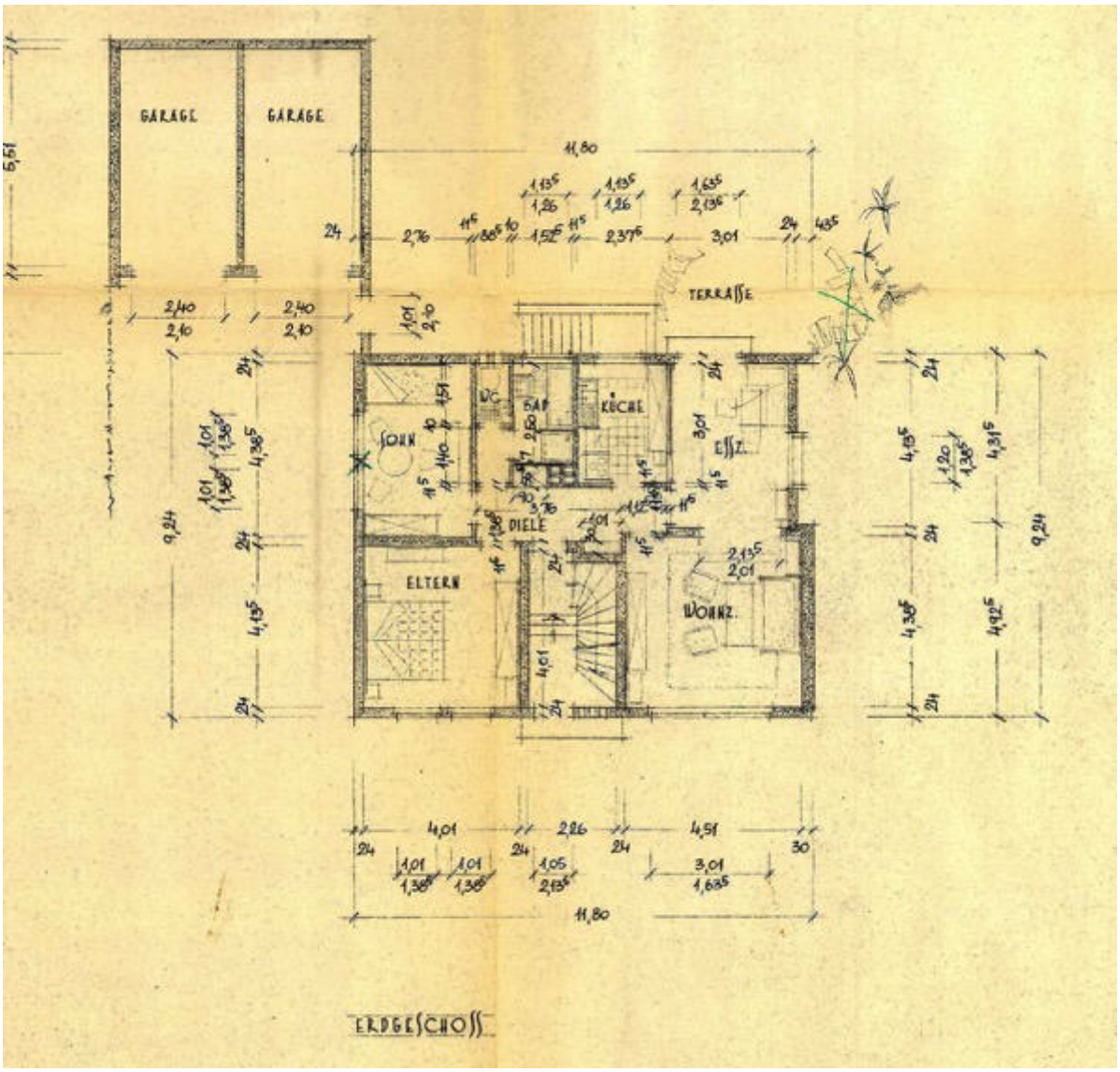
Seite 1 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de -

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

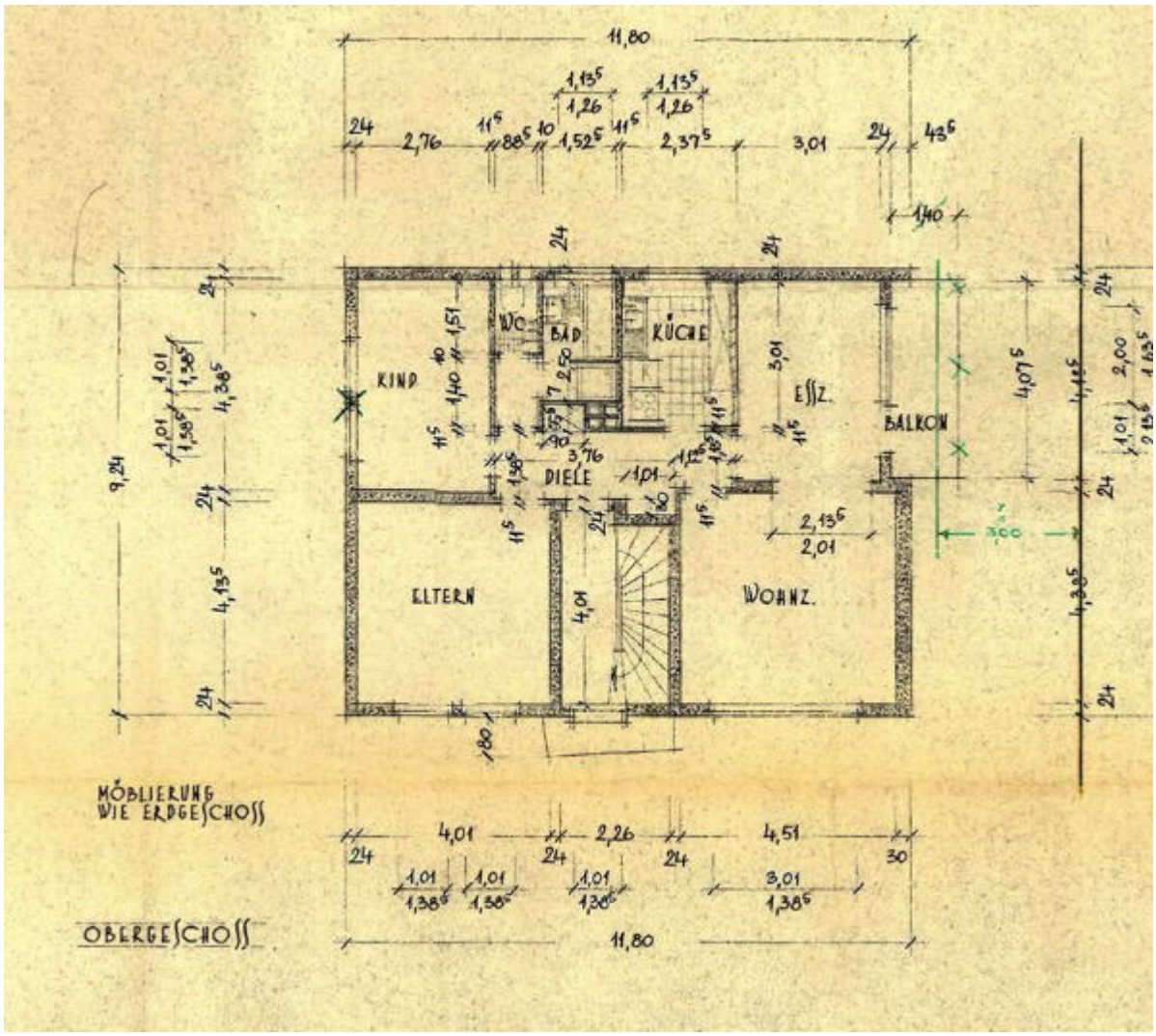
Seite 2 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

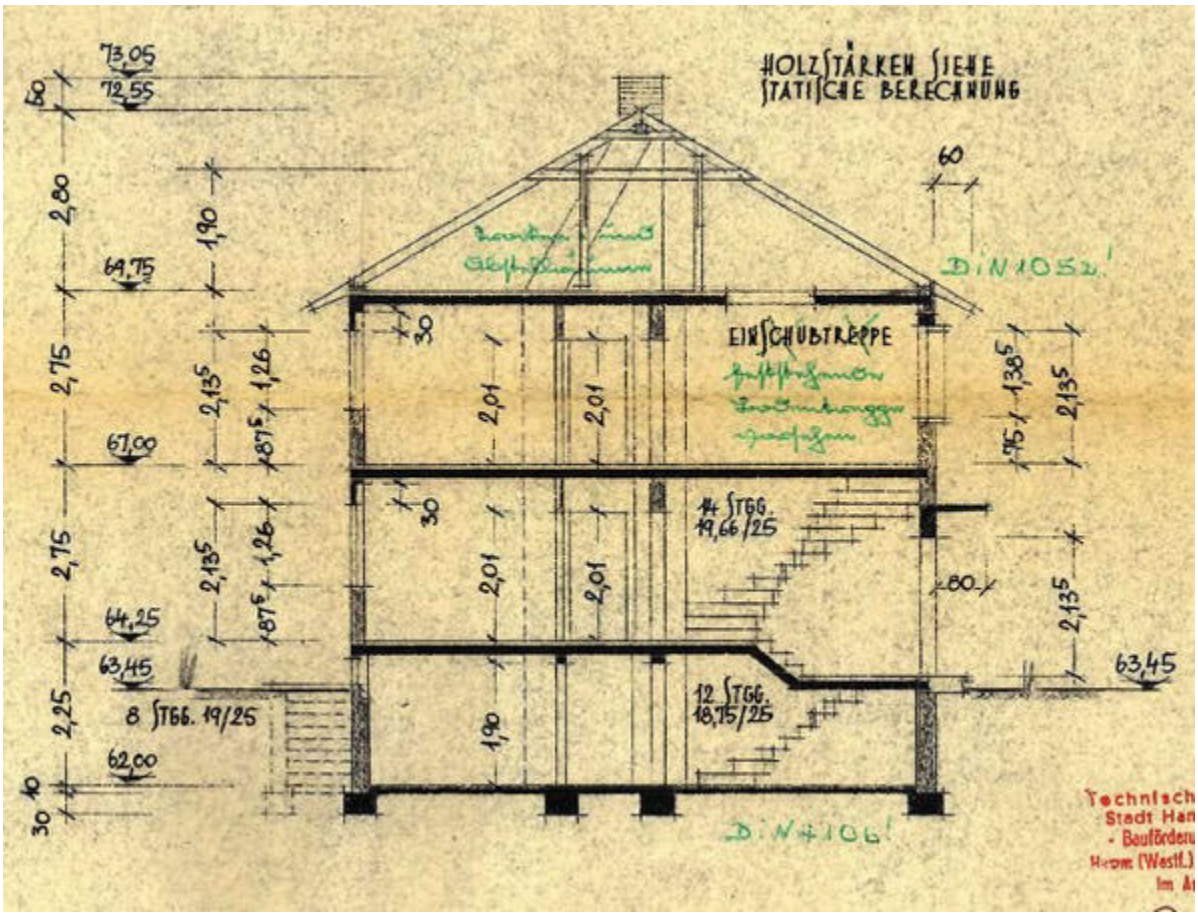
Seite 3 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

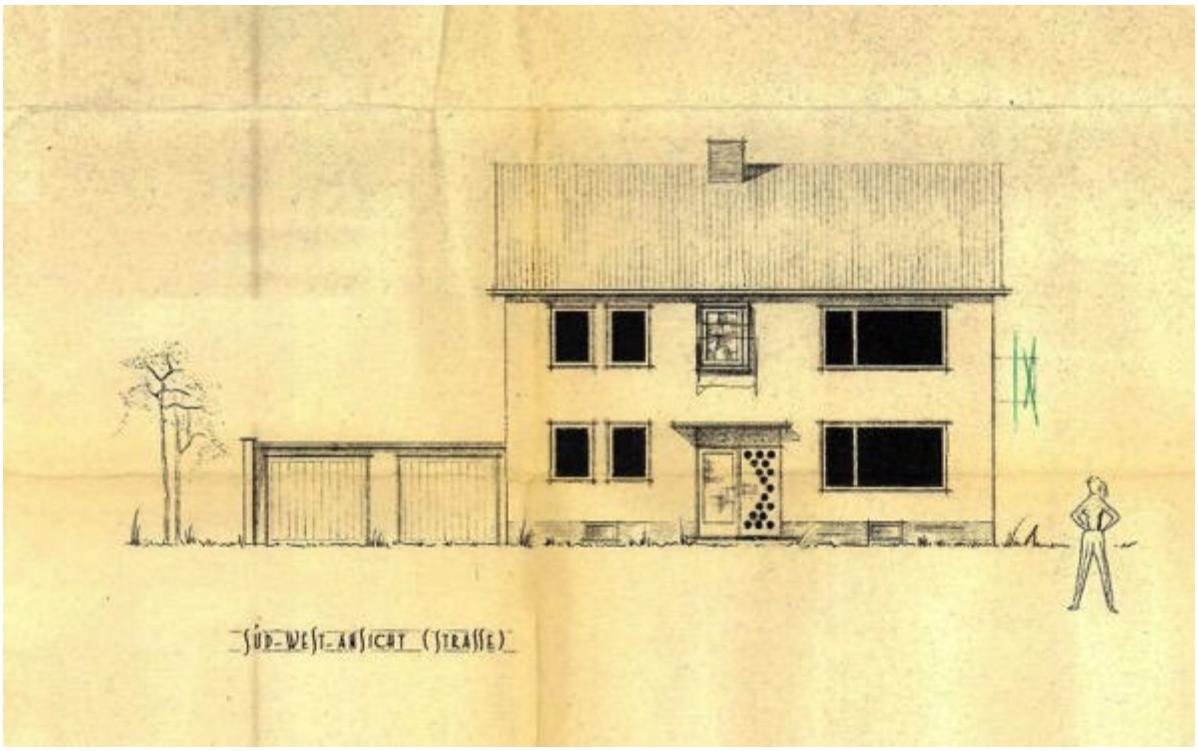
Seite 4 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

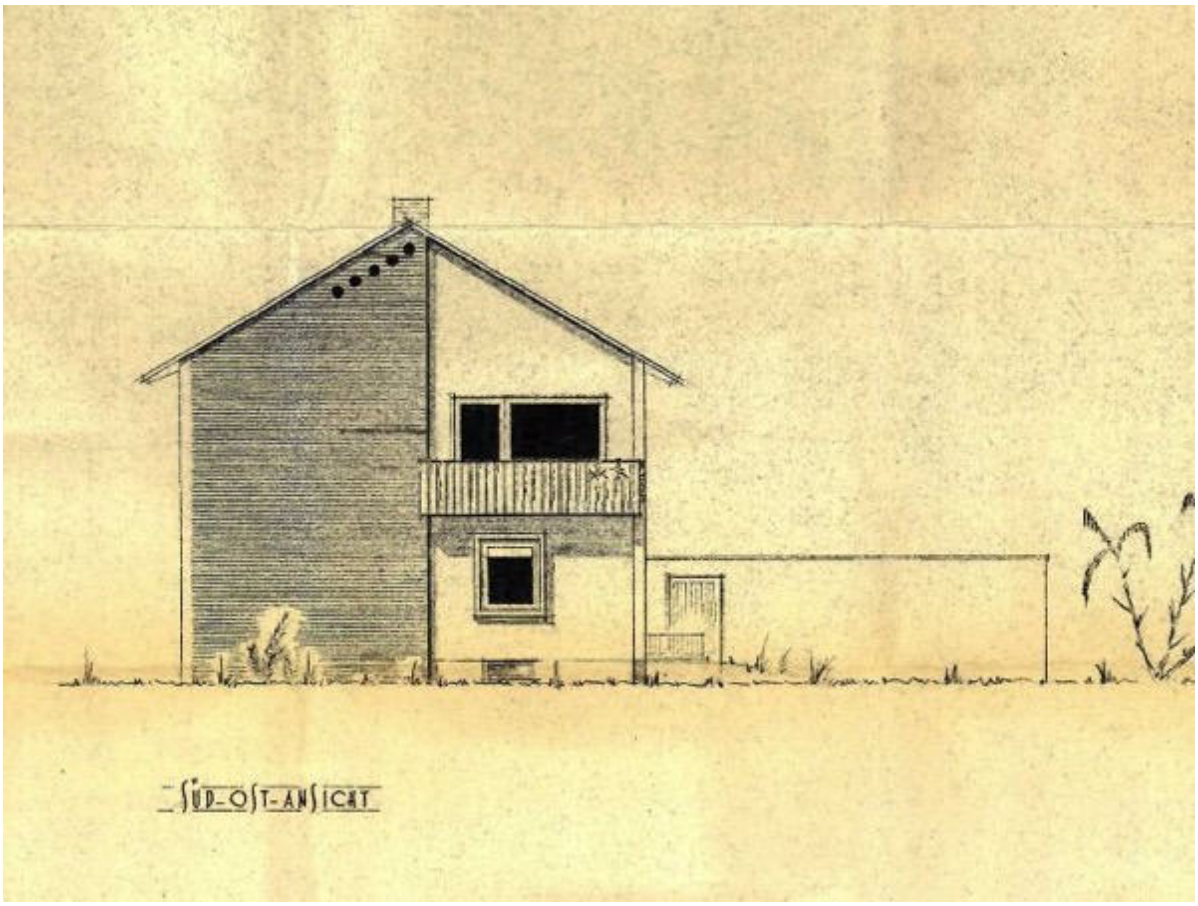
Seite 5 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

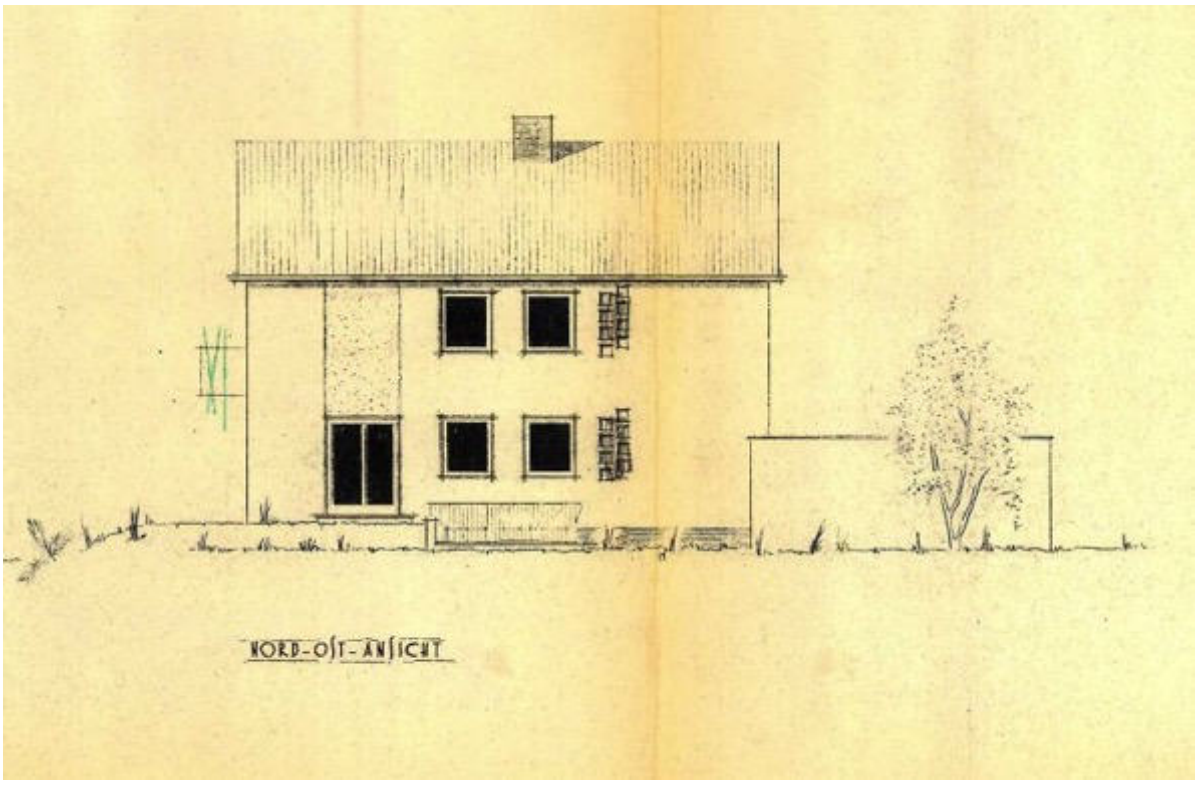
Seite 6 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

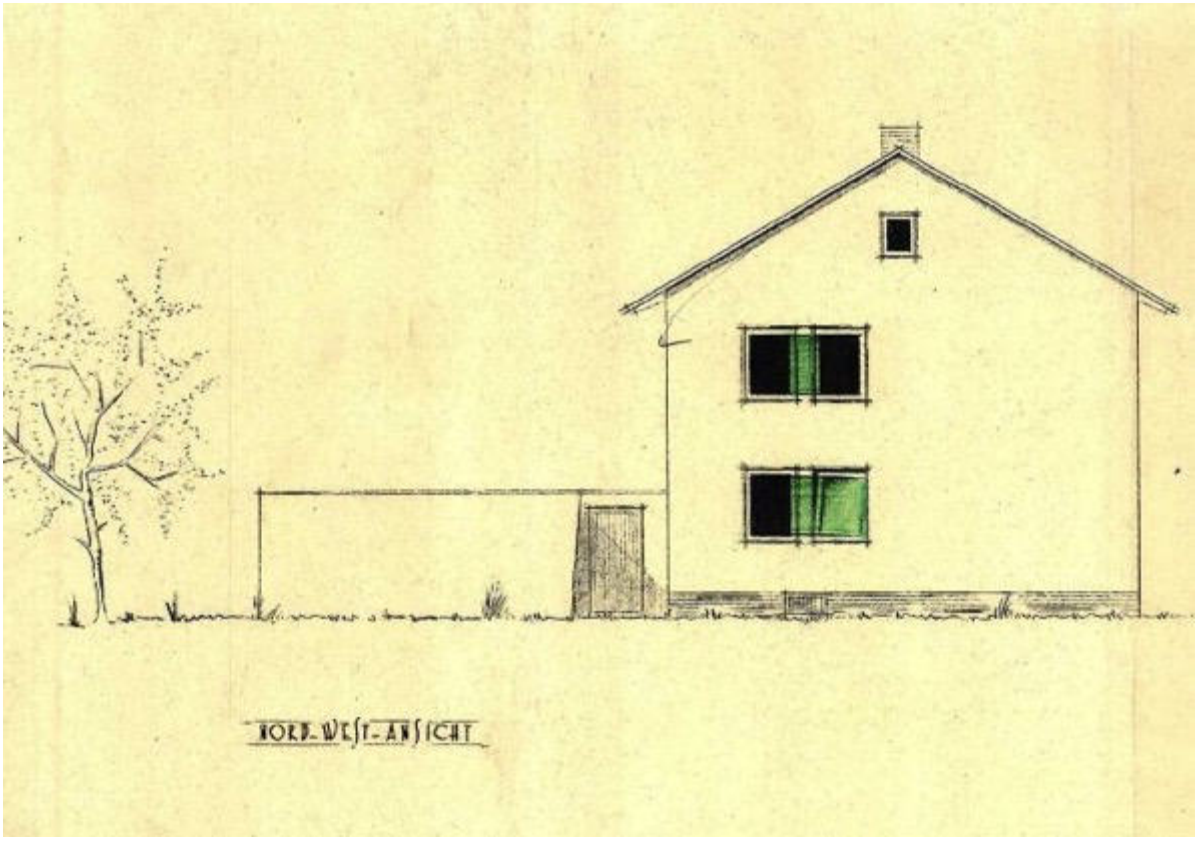
Seite 7 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

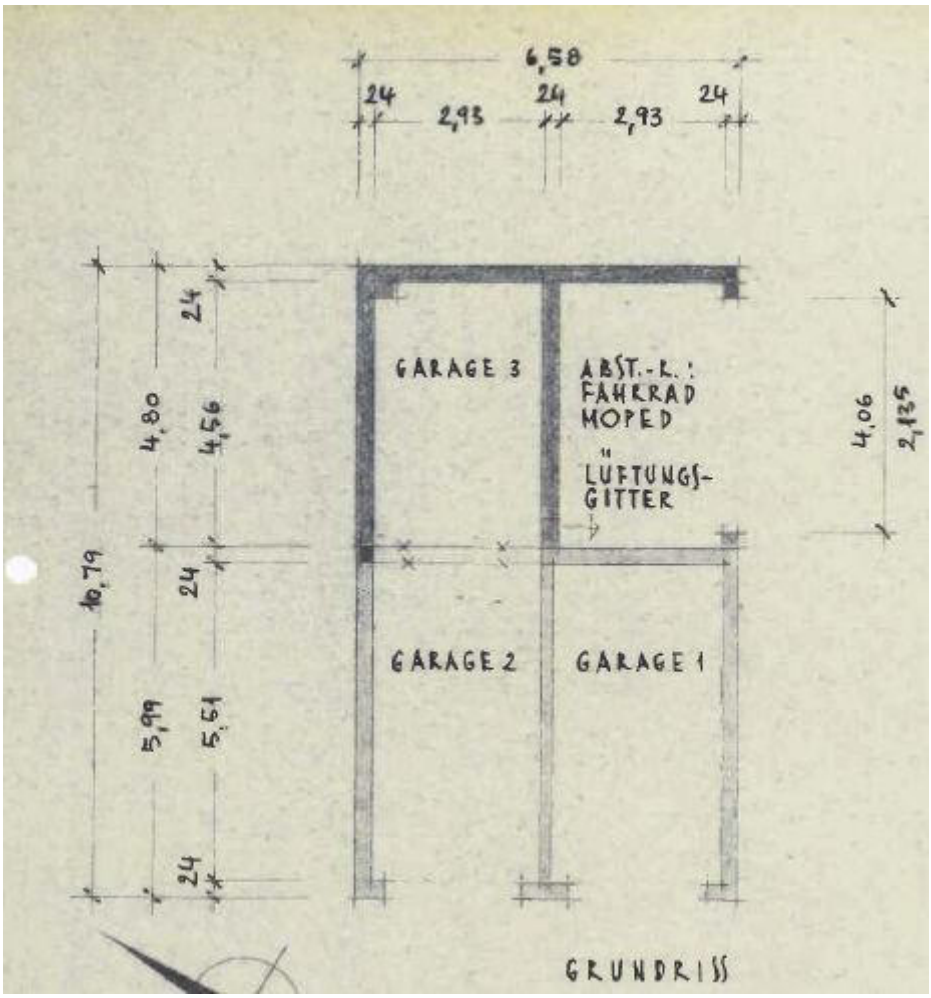
Seite 8 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

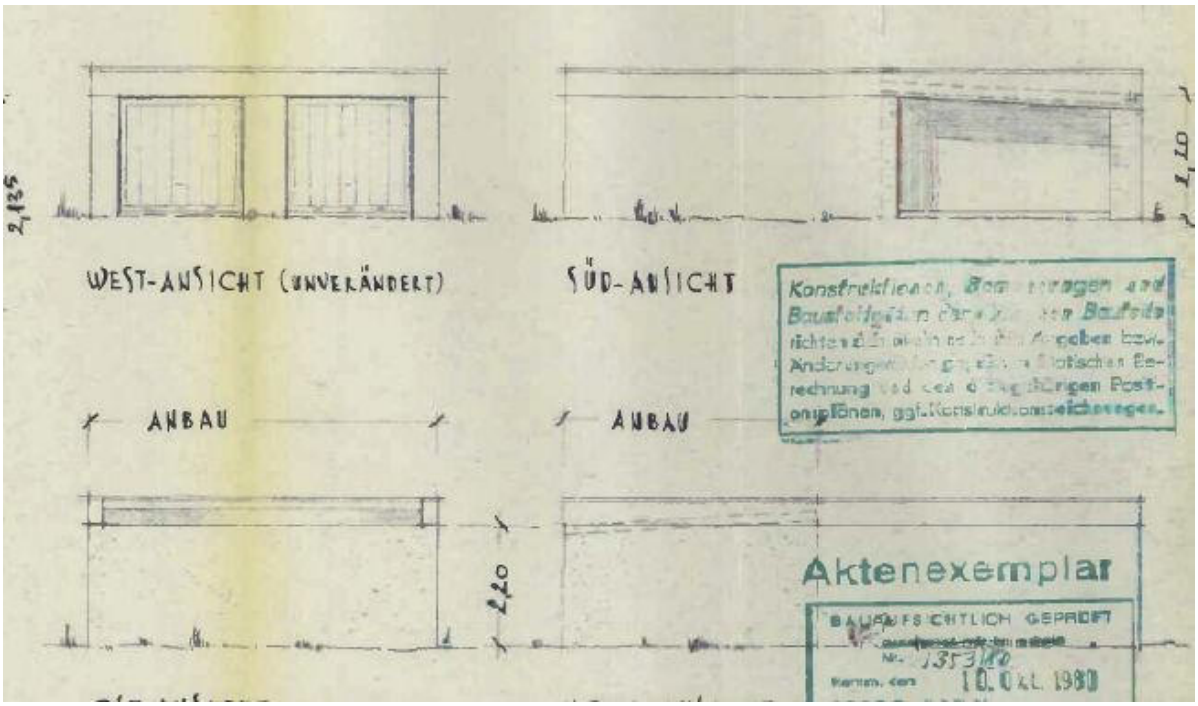
Seite 9 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

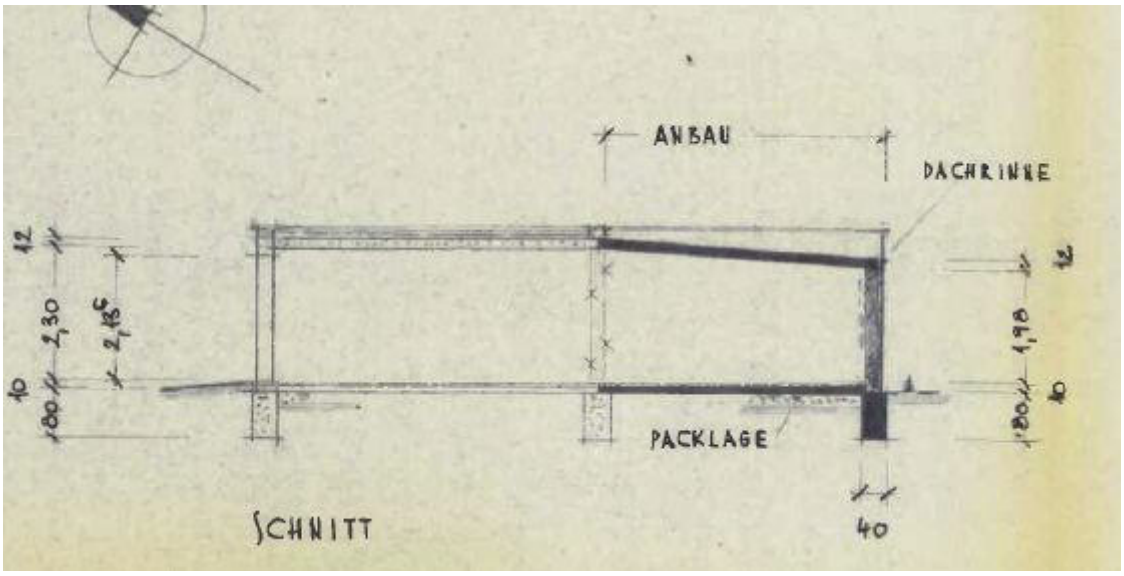
Seite 10 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

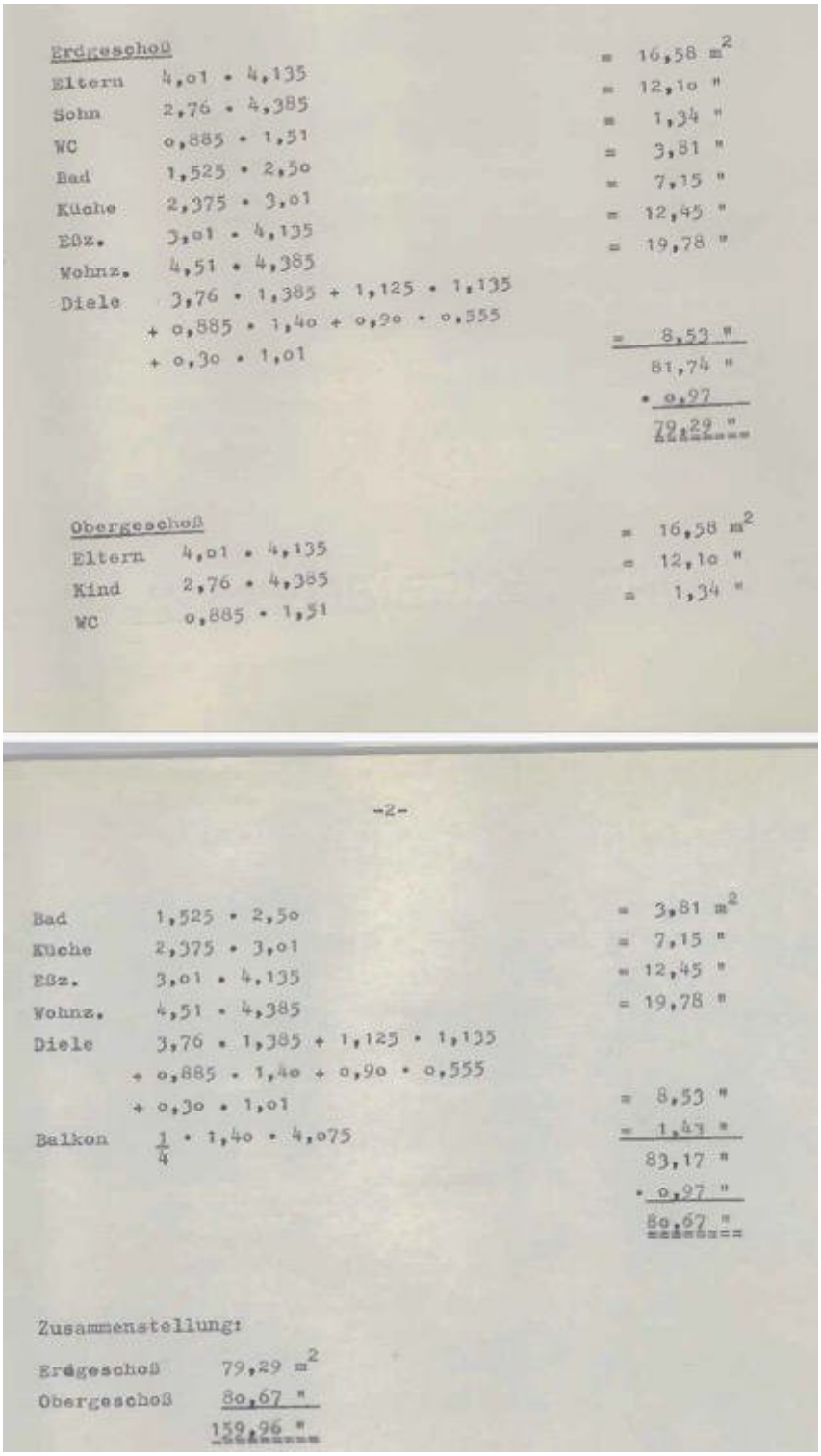
Seite 11 von 11



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1



Erdgeschoß

Eltern	4,01 • 4,135	= 16,58 m²
Sohn	2,76 • 4,385	= 12,10 "
WC	0,885 • 1,51	= 1,34 "
Bad	1,525 • 2,50	= 3,81 "
Küche	2,375 • 3,01	= 7,15 "
Eßz.	3,01 • 4,135	= 12,45 "
Wohnz.	4,51 • 4,385	= 19,78 "
Diele	3,76 • 1,385 + 1,125 • 1,135 + 0,885 • 1,40 + 0,90 • 0,555 + 0,30 • 1,01	= 8,53 "
		81,74 "
		• 0,97
		79,29 "

Obergeschoß

Eltern	4,01 • 4,135	= 16,58 m²
Kind	2,76 • 4,385	= 12,10 "
WC	0,885 • 1,51	= 1,34 "

-2-

Bad	1,525 • 2,50	= 3,81 m²
Küche	2,375 • 3,01	= 7,15 "
Eßz.	3,01 • 4,135	= 12,45 "
Wohnz.	4,51 • 4,385	= 19,78 "
Diele	3,76 • 1,385 + 1,125 • 1,135 + 0,885 • 1,40 + 0,90 • 0,555 + 0,30 • 1,01	= 8,53 "
Balkon	$\frac{1}{4}$ • 1,40 • 4,075	= 1,43 "
		83,17 "
		• 0,97 "
		80,67 "

Zusammenstellung:

Erdgeschoß	79,29 m²
Obergeschoß	80,67 "
	159,96 "

Bild 1: Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Bild 3: Detailansicht Balkon (Schadensbild)



Bild 4: Detailansicht Schadensbild

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



Bild 5: Detailansicht Schadensbild



Bild 6: Hauseingangstür

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Bild 7: Dacheindeckung



Bild 8: Detailansicht Schadensbild

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Bild 9: Detailansicht Schadensbild



Bild 10: Detailansicht Schadensbild

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Bild 11: Detailansicht Schadensbild