



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 31.01.2025
Az.: 22 K 050/24

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück
in 59067 Hamm, Heinrich-Heine-Str. 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.01.2025 ermittelt mit rd.

117.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 24 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilien-Reihenhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Wertermittlungsergebnisse.....	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein unterkellertes Reihemittelhaus (2-geschossig, Baujahr 1921) mit einem Nebengebäude

Objektadresse: Heinrich-Heine-Str. 21, 59067 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiescherhöfen Blatt 480 A

Katasterangaben: Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurst. 610

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 23.12.2024

Eigentümer: -
zu je ½ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 23.12.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 28.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 28.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (2 Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-
schutz kreisfreie Stadt
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2024 für Stadt Hamm
Mietspiegel 2023 für Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Ortsteil:	Wiescherhöfen/Daberg (Pelkum), südwestlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 17 km; Unna, ca. 18 km; Dortmund, ca. 35 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 3,5 km; B 233, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 7 km; A 1, ca. 8 km
Bahnhof:	HBf Hamm, ca. 4 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 24 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nordöstlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Hamm beträgt ca. 4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 360 m entfernt; Kindergarten, ca. 350 m entfernt; Grundschule, ca. 1,8 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,1 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 2-geschossige Bauweise; Reihenhausbauungen Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Reihenhausanlage mit 6 Einheiten.
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstücks- lage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Wiescherhöfen Blatt 480 A, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 610; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Heinrich-Heine-Str. 21; Größe: 151 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 5,5 x 27,4 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Nordosten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform; Das Grundstück ist ein Reihenmittelhaus-Grundstück.

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Eingangstreppe befindet sich im Bereich der öffentlichen Gehwege.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss; Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Straße.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständiges Nebengebäude; rückwärtig eingefriedigt
Anmerkung:	Es besteht ein sehr geringfügiger Überbau des Anbaus des Wohnhauses 23 (Flurstück 611).
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.12.2024 vor.
Anmerkung:	Die aktuellen Eigentümer (Erben) sind noch nicht im Grundbuch Abt. I eingetragen worden, da hierzu noch kein Antrag gestellt wurde.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Wiescherhöfen Blatt 480 A ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 22.01.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 21.01.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: - Abstandsflächenbaulast zugunsten des benachbarten Flurstücks 611. Auskunft eingeholt am 22.01.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
---------------------------------------	--

Anmerkung: Aufgrund des benachbarten Anbaus existiert auf dem Bewertungsgrundstück eine Abstandsflächenbaulast in der Größe von 4,75 m Breite und 3,00 m Tiefe. (s. Anlage 10)

Denkmalschutz: Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 04_075 "Kupferstraße" aus 12.2021 folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- IIa = 2 Vollgeschosse (max.), abweich. Bauweise
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
- GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8
- abweichende Bauweise (< 35 m Bauflucht); Doppelhausbebauung u. Hausgruppen
- nur Satteldächer 30° - 50°

Auskunft eingeholt am 22.01.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

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

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen von 1921 wurden jedoch festgestellt:

EG: Die Wohnküche (heute Wohnzimmer) wurde mit dem Sitzstübchen (Essplatz) vereint. Zwischen den Räumen existiert ein Niveauunterschied. Die Spülküche (Küche) ist vom Essplatz zugänglich. Auch zwischen diesen Räumen existiert ein Niveauunterschied.
OG: Der rechte Teil des gartenseitigen Schlafzimmers wurde als Bad ausgebaut. Der linke Teil bildet das Kinderzimmer. Das Schlafzimmer (Eltern) besitzt den Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.

KG: Der Keller (Heizungsraum/Öltanklager) wurde mit dem Futterkeller (Waschküche) durch eine Türöffnung

verbunden. Der 3. Kellerraum wird als Abstellraum genutzt.

Das Nebengebäude (Werkstatt/Geräteraum) ist nicht Bestandteil der Baugenehmigungsakte und nicht eingemessen.

Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

Die Angaben in () stellen die heutige Nutzung dar.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 120 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Reihen- u. Doppelhäuser: 1,4 % (Std-Abw.: 1,2 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften entnommen und an die heutigen Verhältnisse angepasst worden.
Immobilienrichtwert	Der Immobilienrichtwert beträgt 1.800 €/m ² Wf. (ohne Garage); objektspezif. angepasster Wert: 1.890 €/m ² Wf.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 22.01.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Hamm.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenhaus mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

3.2 Einfamilien-Reihenhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Reihenmittelhaus, 2-geschossig, zweiseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich 1921 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1965
Historie:	Das Gebäude wurde für die Westfälische Drahtindustrie errichtet.
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: - 2020 Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert (Dach).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.
Außenansicht:	verputzt (Münchener Rauh) mit Anstrich, Sockel mit Sockelputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau; Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Ziegelstein, 38 cm
Kellerinnenwände:	Ziegelstein
Außenwände:	Ziegelstein, 2 x 12 cm mit Luftschicht, Außenputz
Innenwände:	Ziegelstein; evtl. Leichtwände
Geschoßdecken:	Massivdecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Überdachung und Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton
Kellertreppe:	einfache Holzstiege
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion, lackiert mit Teppichfliesen; einläufige, viertelgewendelte Treppe; Handlauf aus Sisal o.ä.
Bodentreppe:	einfache Holzstiege

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, einfache Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster; Fensterbänke innen überwiegend aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllung

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überalterte Installation; ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen; Telefon- und Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Körting Typ KE20, Niedertemperaturtechnik), 20 kW; Baujahr 2000;
Tank:	4 Kunststofftanks, ins. 4.000 l
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 160 l (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	Die Heizungsanlage konnte vor ca. 2 - 3 Jahren mangels Ölvorrats nicht geprüft werden und muss vor einem erneuten Betrieb vom Schornsteinfeger abgenommen werden. Ebenfalls dürfte eine Wartung erforderlich sein. (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	neue Betondachsteine, beschichtet
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparrenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (neu)
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt teilt sich die Fallrohre mit den Nachbargebäuden.
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangs- und Außentreppe (Garten) jeweils mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden; Modernisierungsbedarf vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters noch normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Heizungsraum mit Öltanks und Treppe, Waschküche, Kellerraum (ca. 33 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Windfang mit Treppe, Wohnzimmer, Essplatz, Küche (ca. 33 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (ca. 34 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Lagerraum (ca. 21 m ² Nf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 67 m ² Wf. / 54 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Essplatz (EG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung; einfache Deckenpaneele

Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten tlw. Strukturtapete
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Windfang (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Schlingen-Teppichboden
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Schlafzimmer (OG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Strukturtapete; einfache Tapeten
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß/grau bzw. grün)
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (OG):	Badewanne mit veralteter Armatur; Dusche mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit veralteter Armatur; ältere Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (moosgrün); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt (versetzte Ebenen)
Belichtung:	befriedigend
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude

Funktion:	Werkstatt, Geräteraum
Bauart:	baujahrestypische Massivbauweise
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,0 x 4,0 m

Fenster/Türen/Tore:	Außentür, Fenster
Ausbau:	Wandputz, Betonboden ohne Belag
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	einfache Stahlregale, einfache Werkbank

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hof- und Wegebefestigung (Betonpflaster)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Bank
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Heinrich-Heine-Str. 21 zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiescherhöfen	480 A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiescherhöfen	4	610	151 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

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

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Heinrich-Heine-Str. 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiescherhöfen	480 A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiescherhöfen	4	610

wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit rd.

117.000,- €

in Worten: einhundertsiebzehntausend Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 31. Januar 2025

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilien-Reihenhaus** in **Hamm, Heinrich-Heine-Str. 21**
 Flur 4 Flurstücksnummer **610** Wertermittlungstichtag: **28.01.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	120,00	151,00	100 %	18.120,00
Summe:				151,00		18.120,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien-Reihenhaus	176,00	67,00	1921	80	20
Gesamtfläche	Nebengebäude	12,00	10,00	-	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	5.646,60	26,74	0,40	1,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	235,32 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-64,03 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.519,48 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,72
Verkehrswert/Reinertrag:	28,28

Ergebnisse	
Ertragswert:	91.200,00 € (73 % vom Sachwert)
Sachwert:	125.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	117.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.01.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Wertermittlung einer Abstandsflächenbaulast



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Südwesten (Nebengebäude)



Ansicht von Süden

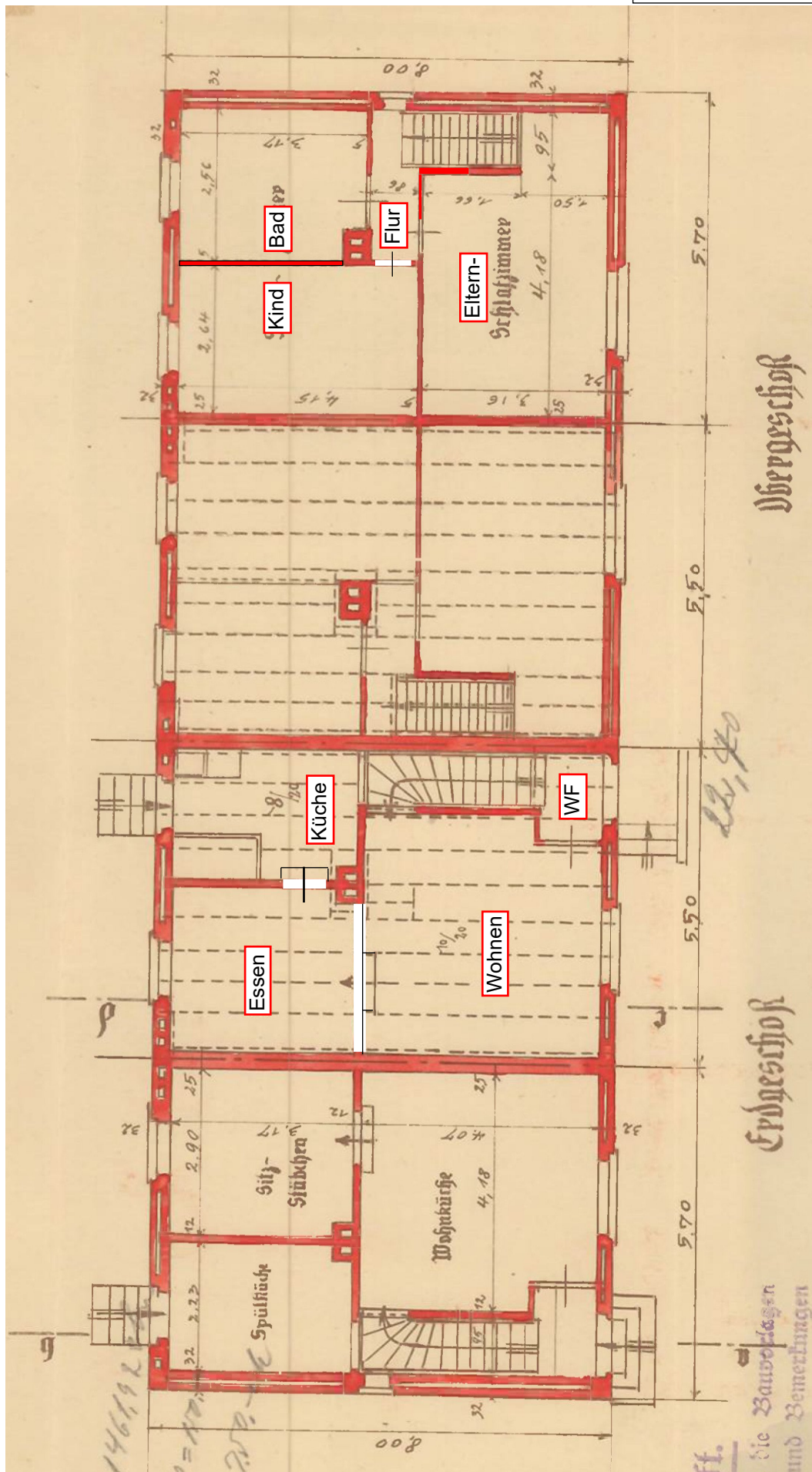
...

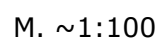


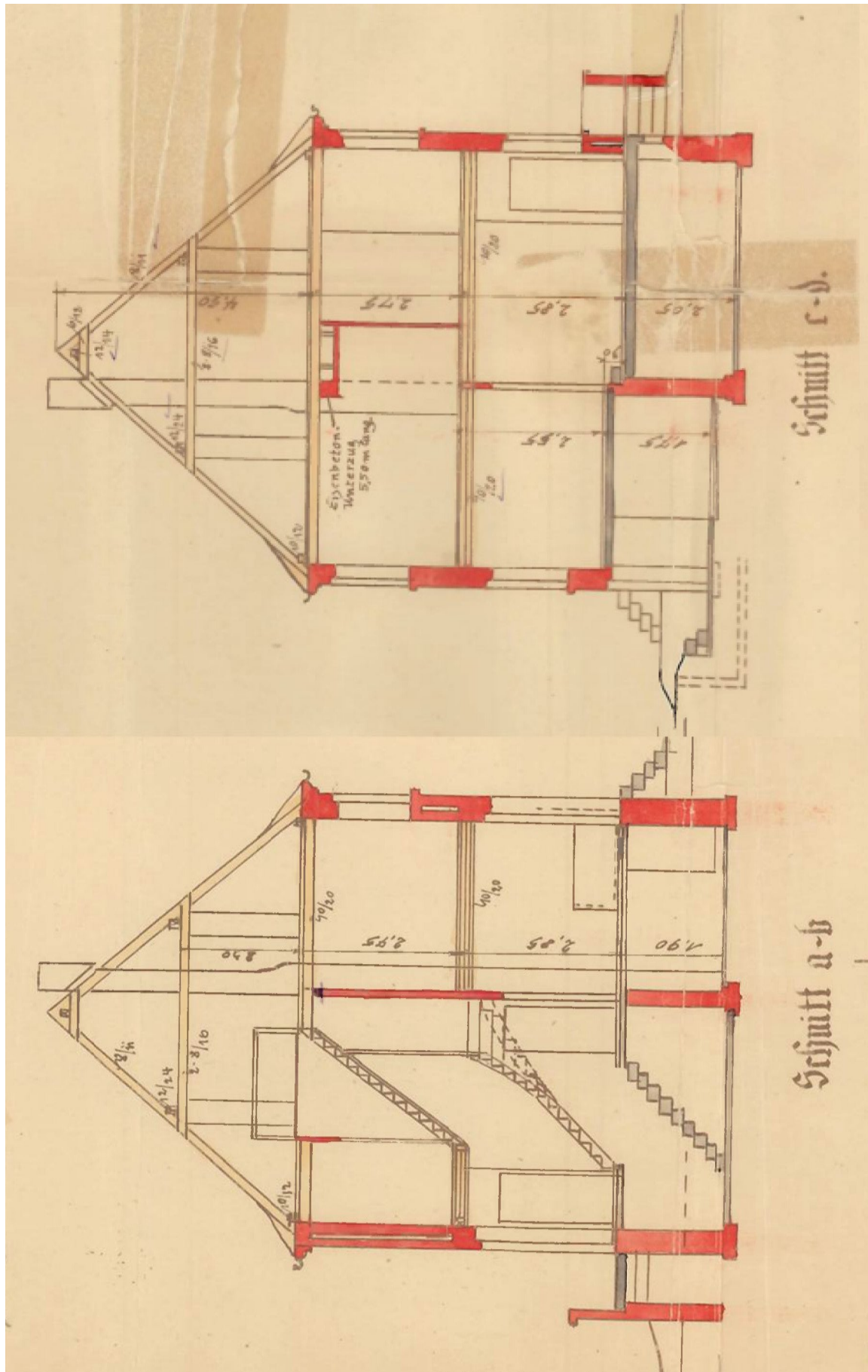
Blick in Richtung Nordosten (Hauptgarten)



Umgebung in Richtung Südwesten







Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung im EG

1 .01	Windfang	1,45*1,0	*0,97	1,41 m ²
1 .02	Wohnen	4,18*4,07-0,5*1,12	*0,97	15,96 m ²
1 .03	Essen	2,90*3,17-0,25*0,35	*0,97	8,83 m ²
1 .04	Küche	2,23*3,17-0,25*0,35	*0,97	6,77 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im EG**32,97 m²****2 Wohnung im OG**

2 .01	Flur	1,54*0,86	*0,97	1,28 m ²
2 .02	Bad	2,49*3,17-0,50*0,40	*0,97	7,46 m ²
2 .03	Kind	2,64*4,15	*0,97	10,63 m ²
2 .04	Elternschlafz.	4,18*3,16+1,07*1,50	*0,97	14,37 m ²

2 Wohnfläche Wohnung im OG**33,74 m²****Zusammenfassung**

1	Wohnfläche Wohnung im EG	32,97 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im OG	33,74 m ²

Wohnfläche, gesamt:**66,71 m²**

☒	3 % Putzabzug
☐	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

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

Lippstadt, 31.01.2025