



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

Amtsgericht Hamm  
Zwangsversteigerungen  
Borbergstr. 1  
**59065 Hamm**

Datum: 26.02.2025  
Az.: 22 K 051/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer  
**Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute  
Grundstück in 59075 Hamm, Körnerstr. 16**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
21.02.2025 ermittelt mit rd.

**191.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilien-Doppelhaushälfte .....	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 .....	12
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 .....	16
3.3.1	Garage .....	16
3.4	Außenanlagen.....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte (1 ½-geschossig, ursprüngl. Baujahr ca. 1918) sowie einer Garage (Baujahr ca. 1970)

Objektadresse: Körnerstr. 16, 59075 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bockum-Hövel Blatt 7275

Katasterangaben: Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 34, Flurst. 60

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm  
Zwangsversteigerungen  
Borbergstr. 1  
59065 Hamm

Auftrag vom 09.01.2025

Eigentümer: -  
(zu ½ Anteil)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 09.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 21.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 21.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 21.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

## 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte  
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  
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:	Bockum-Hövel, nordwestlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Bergkamen, ca. 14 km; Ahlen, ca. 17 km; Dortmund, ca. 37 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 4 km; B 223/54, ca. 9 km
Autobahnzufahrt:	A 1, ca. 6 km; A 2, ca. 14 km
Bahnhof:	Bf Hamm Bockum-Hövel, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 27 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum Hamm beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 700 m entfernt; Grundschule, ca. 250 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 500 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl.a. Anlage 04

Bockum-Hövel Blatt 7275, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 34, Flurstück 60; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Körnerstr. 16; Größe: 208 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 9,0 x 23,2 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Nordwesten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform; Das Grundstück ist Teil eines Doppelhaus-Grundstücks.

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Das Gartenhaus an der nordwestlichen Grundstücksecke ist auf das Nachbarflurstück 61 geringfügig überbaut. Der Überbau ist nicht wertrelevant.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden; Gefahr von Bergbauschäden ist nicht (mehr) zu erwarten.
Anmerkung:	Gasaustritt in Bohrungen (gem. Karte der Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen).
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 29.10.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Bockum-Hövel Blatt 7275 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 20.02.2025 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 14.02.2025. 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 keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 18.02.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein Baugebietsplan (einfacher Bebauungsplan) mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoß (max.)

offene Bauweise

Auskunft eingeholt am 20.02.2025 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 wurden jedoch festgestellt:

Die Zeichnungen der ursprünglichen Bauakte entsprechen nicht den realisierten Grundrissen.

Die Pläne von 1978 über die Erweiterung des Wohnhauses sind dagegen weitestgehend stimmig.

Die zweite Kellertreppe ist in dem Plan nicht dargestellt.

Das Gebäude ist offensichtlich ca. 56 cm länger ausgeführt worden als in den Plänen angegeben.

Die grenzständige Garage mit dem angebauten Nebengebäude (Gartenhaus) bilden zusammen eine baurechtlich unzulässige Grenzbebauung von über 9,0 m.

### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 205 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2024;

zonal; erschließungsbeitragsfrei;

Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);

Geschossigkeit: I-III; Tiefe: bis 35 m

Liegenschaftszinssatz:	Reihen- u. Doppelhäuser: 1,4 % (StdAbw.: 1,2 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften entnommen worden. (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)
Immobilienrichtwert:	Der nicht angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.350 €/m <sup>2</sup> Wf. (ohne Garage)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 14.02.2025 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

### 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-Doppelhaushälfte

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Doppelhaushälfte, 1 ½ -geschossig, mit Anbau; einseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1918 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1977
Historie:	Das Wohnhaus ist ein ehemaliges Zechenhaus. Das Wohnhaus ist ca. 1978 umgebaut und durch einen Anbau erweitert worden.
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>- 2005/2006 Erneuerung der Fenster u. Außentüren</li><li>- 2003 Erneuerung der Leitungssysteme (Strom), einschl. Heizkörper</li><li>- 2004/2005 Wärmedämmung der Außenwände (nur Rückseite)</li><li>- 2007 Modernisierung des Bades</li><li>- 2003/2012 Modernisierung des Innenausbaus, Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Innentüren</li></ul>

Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert.
Wärmeschutz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassade: nur Nordfassade gedämmt</li> <li>- Fenster: Isolierglas</li> <li>- Dach/oberste Decke: nicht gedämmt</li> <li>- Kellerdecke: nicht gedämmt</li> </ul>
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	Straßen- u. Seitenfassade: verputzt (Münchner Rauh); Nordfassade: verputzt (Wärmedämm-Verbundsystem) 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:	Ziegelmauerwerk; Kalksandstein (Anbau)
Kellerinnenwände:	Ziegelmauerwerk; Kalksandstein (Anbau)
Außenwände:	Ziegelmauerwerk mit Außenputz bzw. Hochlochziegel mit Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) (Anbau)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk; Hochlochziegel (Anbau)
Geschoßdecken:	Stahlbetondecke oder Massivdecke über KG und EG (Anbau), ansonsten Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Bodenfliesen (innenliegend)
Kellertreppe:	einfache Holztreppe mit Teppichfliesen
Geschoßtreppe:	Holzwingenkonstruktion mit Teppichfliesen; einläufige, gerade, steile Treppe; einfacher Holzhandlauf

Bodentreppe: Bodeneinschubtreppe aus Holz

### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff;  
Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff;  
Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech

Haustür/Außentür(en): Kunststoff mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage

Heizungsanlage: Gas-Zentralheizung (Wolf NG-3E-17, Niedertemperaturtechnik), 17 kW; Baujahr ca. 1996

Warmwasserversorgung: zentraler WW-Speicher, ca. 100 l (über Heizungsanlage versorgt)

Anmerkung: (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag: Estrich, überwiegend PVC, tlw. Bodenfliesen

Wandbelag: Putz mit Anstrich, Holzvertäfelung, Gipskartonplatten mit Anstrich

Deckenbelag: nur Anstrich (ohne Putz), Schaumstoff-Dekorplatten, Holzvertäfelung

Fenster: einfache Kellerfenster aus Kunststoff

Innentüren: einfache Türen

Dach:

Dachkonstruktion: Holzpfeildach

Hauptdach: Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung

Nebendächer: Flachdach, begehbar

Dacheindeckung: Tondachziegel; begehbarer Flachdachaufbau mit Betonpflaster

Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink o. Kunststoff Der Spitzboden ist ungedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein; Abgasrohr aus Edelstahl über Dach
Anmerkung:	Der Dachraum wurde vom Sachverständigen nicht beachtet.

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachterrasse, zusätzliche Kellertreppe (im BGF enthalten), Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (Metall/Speckstein, 6 kW); zusätzliche Sanitäranschlüsse, Sanitärobjekte und Heizkörper im KG
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Die Fassaden besitzen div. Putzrisse; Der Bereich unter der Eingangstreppe im KG besitzt erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bedingt befriedigend.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Heizungsraum, Waschküche mit Sanitärobjekten, Raum im Anbau, zusätzl. Kellertreppe (ca. 48 m <sup>2</sup> Nf)
Erdgeschoss:	Diele mit Treppe, Esszimmer mit offener Küche, Bad, Wohnzimmer mit Terrasse (ca. 57 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Elternschlafzimmer mit Dachterrasse, Kinderzimmer (ca. 38 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 95 m <sup>2</sup> Wf. / 48 m <sup>2</sup> Nf.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Trockenestrich mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 Wohnung

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

##### offene Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: schwarz)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Struktur- tapete
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

##### Bad (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: schwarz)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

##### Wohnzimmer (EG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	einfache Tapeten tlw. Wandfliesen, raumhoch (Grund- farbton: grau)
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

##### Diele (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: terrakotta)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

##### Flur (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen; Ganzglas-Schiebetür (Ess- u. Wohnzimmer)

### 3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken im Möbelstück integriert mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Glas (vernachlässigt)
Waschküche (KG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC mit veralteter Druckspülung; Waschbecken mit veralteter Armatur; Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; ohne Zwangslüftung; Sanitärobjekte vernachlässigt

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	(s. Gebäudebeschreibung)
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

### 3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	sehr kleiner Grundriss, für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage, Holzdach
Baujahr:	ca. 1970
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,20 x 5,90 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech, Außentür
Ausbau:	Wandputz, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau, das Flachdach ist undicht.
Anmerkung:	Die Garage ist ca. 40 cm länger als in den Zeichnungen angegeben.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster); Zufahrt (nur geschottert)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Sichtschutzzäune
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation, Wasseranschluss
sonstige Bauwerke:	aufgeständerte Terrasse (Holz) mit Überdachung (Holz, Doppelstegplatten); Gartenhaus aus Holz, ca. 3,0 x 4,0 m
Anmerkung:	Das Gartenhaus besitzt einen Überbau auf das benachbarte Flurst. 61 (ca. 0,30 x 3,0 m) sowie einen Verbindungsbau an die Garage.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück in 59075 Hamm, Körnerstr. 16 zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bockum-Hövel	7275	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bockum-Hövel	34	60	208 m <sup>2</sup>

### 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück in 59075 Hamm, Körnerstr. 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockum-Hövel	7275	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockum-Hövel	34	60

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 mit rd.

**191.000,- €**

**in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Lippstadt, den 26. Februar 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)

#### **WoFIV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

## **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

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

## 6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage** in **Hamm, Körnerstr. 16**

Flur **34** Flurstücksnummer **60**

Wertermittlungstichtag: **21.02.2025**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	205,00	208,00	100 %	42.640,00
Summe:				208,00		42.640,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungs- teibereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Einfamilien- Doppelhaushälfte	181,00	88,50	1918	80	32
Gesamtfläche	Garage	19,00	-	1970	60	10

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Gesamtfläche	7.383,00	25,72	0,90	1,25

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	481,81 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-192,09 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.158,19 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,87</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>34,83</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	167.000,00 € (82 % vom Sachwert)
Sachwert:	203.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>191.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	21.02.2025

## 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 (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Ansicht von Süden



Teilansicht von Westen

...



Teilansicht von Westen



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Süden (Garage)



Ansicht von Nordosten (Garage)

...

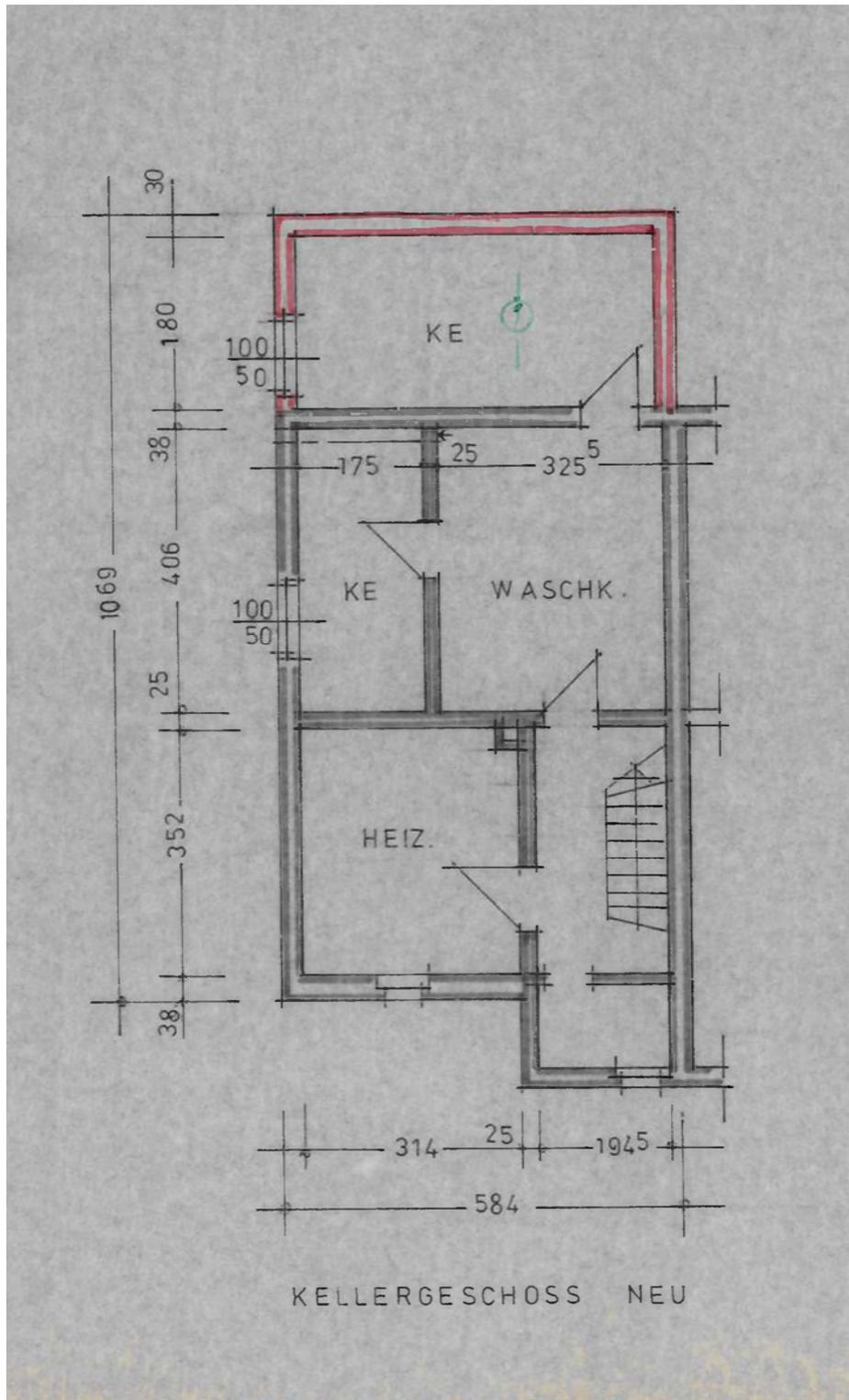


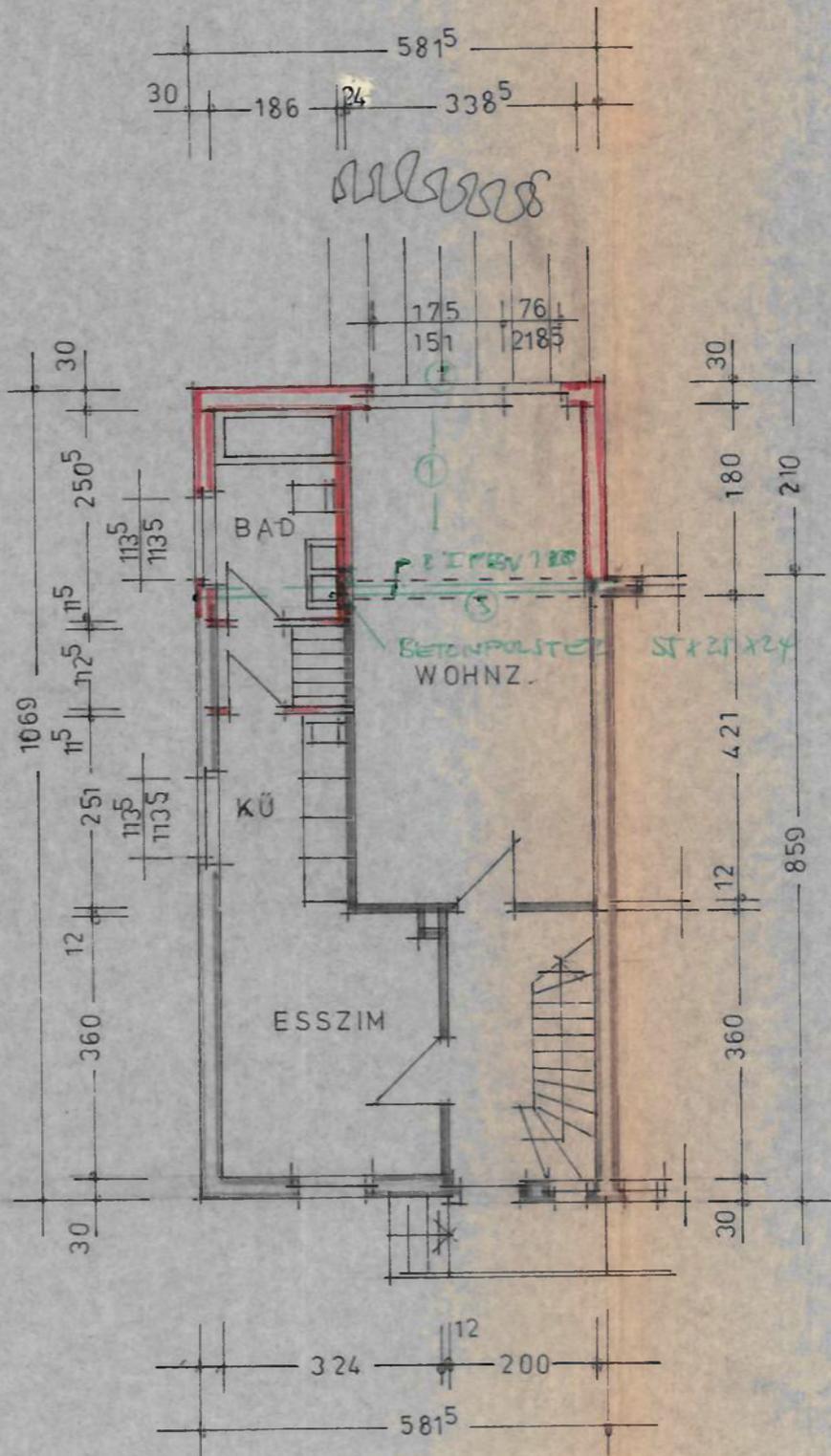
Blick in Richtung Norden (Garten)



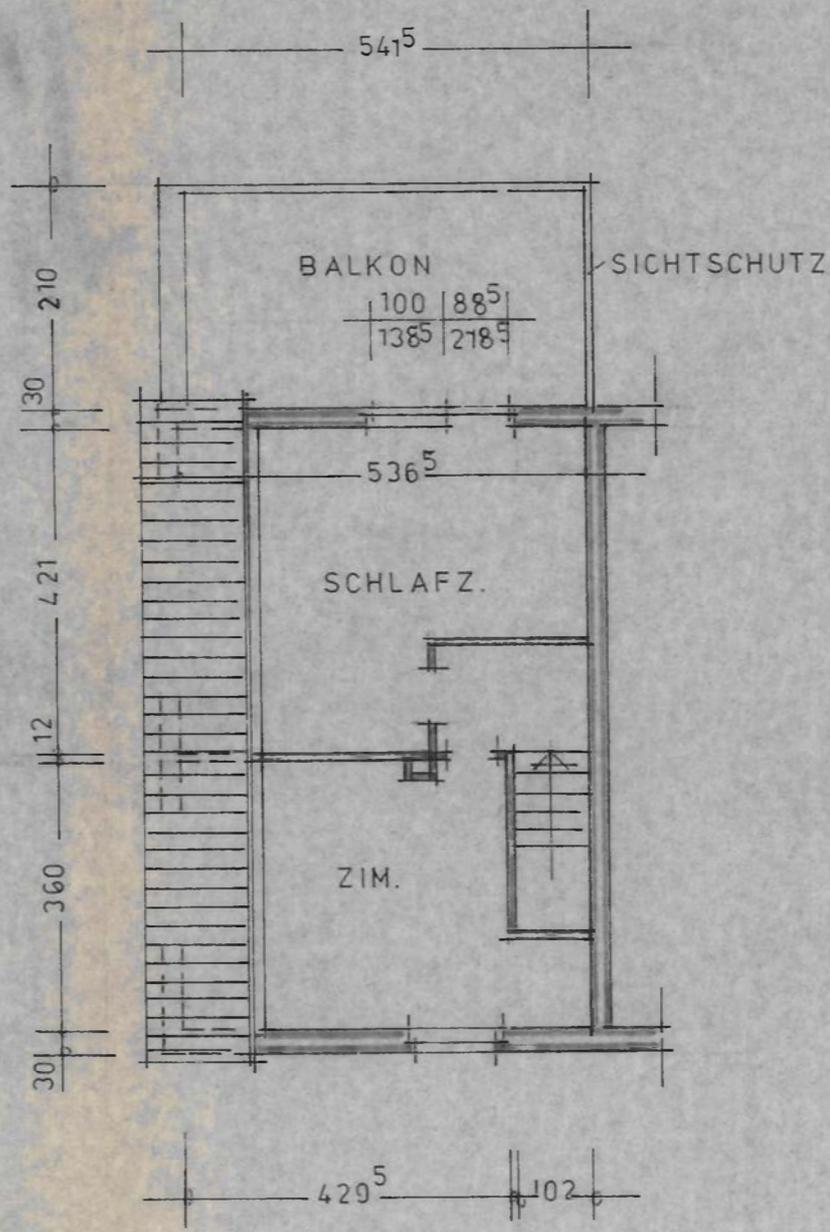
Umgebung in Richtung Südwesten

**Anlage 07:**  
Grundrisse und Schnitte (gem.  
Bauakte)



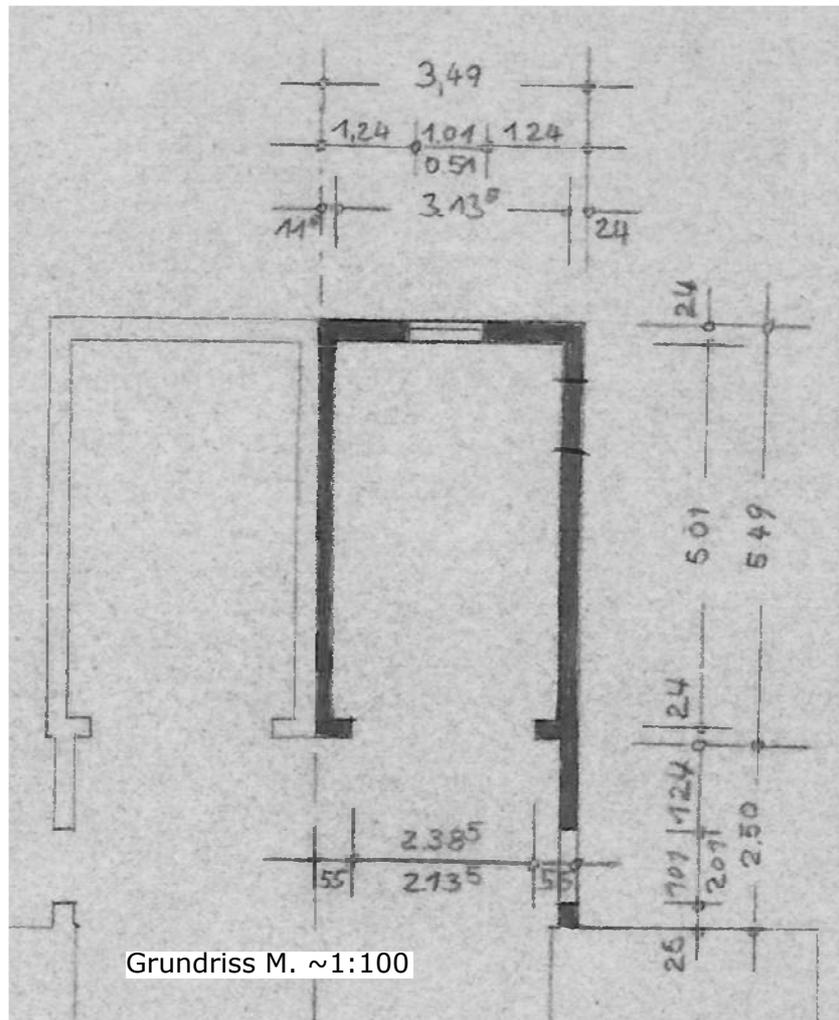


ERDGESCHOSS NEU

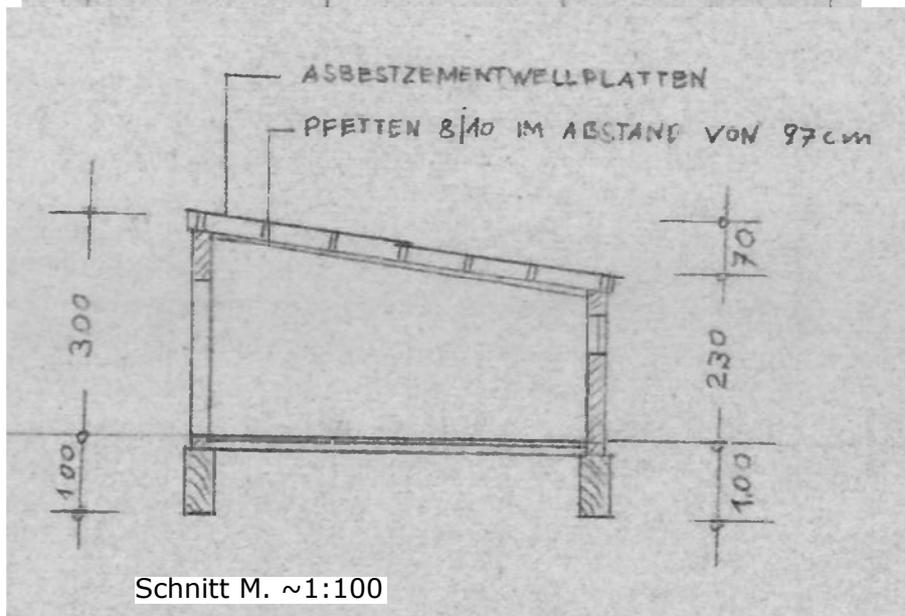


DACHGESCHOSS





Grundriss M.  $\sim 1:100$



Schnitt M.  $\sim 1:100$

## Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung von 1978

### 1 Wohnung im EG

1 .01	Essen	3,24*3,60-0,4*0,3	*0,97	11,20 m <sup>2</sup>
1 .02	offene Küche	1,86*3,87	*0,97	6,98 m <sup>2</sup>
1 .03	Bad	1,86*2,505	*0,97	4,52 m <sup>2</sup>
1 .04	Wohnen	3,385*6,57-0,6*0,25	*0,97	21,43 m <sup>2</sup>
1 .05	Flur/Diele	2,00*3,60-0,9*3,60	*0,97	3,84 m <sup>2</sup>
1 .06	Terrasse, umbaut	4,5*4,0/2		9,00 m <sup>2</sup>

#### 1 Wohnfläche Wohnung im EG

**56,97 m<sup>2</sup>**

### 2 Wohnung im DG

2 .01	Elternschlafz.	(5,365)*4,21-2,1*1,5-0,84*4,21/2	*0,97	17,14 m <sup>2</sup>
2 .02	Kind	(4,295)*3,60+1,1*1,15-0,3*0,4-0,84*3,60/2	*0,97	14,64 m <sup>2</sup>
2 .03	Flur	2,0*1,4	*0,97	2,72 m <sup>2</sup>
2 .04	Dachterrasse	2,5*5,4/4		3,38 m <sup>2</sup>

#### 2 Wohnfläche Wohnung im DG

**37,87 m<sup>2</sup>**

### Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im EG	56,97 m <sup>2</sup>
2	Wohnfläche Wohnung im DG	37,87 m <sup>2</sup>

#### Wohnfläche, gesamt:

**94,84 m<sup>2</sup>**

<input checked="" type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input type="checkbox"/>	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, 26.02.2025