



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

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 20.02.2025
Az.: 22 K 057/23

GUTACHTEN

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

**34,053/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen
Wohnungseigentum für das mit zwei Mehrfamilienhäusern
(9 + 6 WE) bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Wörthstr. 16 /
Alsenstr. 13**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 I
im 1. OG mitte und dem Kellerraum Nr. 4 I.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 17.02.2025 ermittelt mit rd.

54.500,- €.

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.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus Wörthstr. 16 (ETW 4 I)	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	ETW 4 I	15
3.3	Nebengebäude	16
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 eine Eigentumswohnung im 1. OG des angebauten, unterkellerten Mehrfamilienhauses (3-geschossig, 9 WE) Wörthstr. 16, Baujahr ca. 1973.

Objektadresse: Wörthstr. 16/Alsenstr. 13, 59067 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 10964

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 40, Flurst. 468, 701, 852

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 07.01.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 07.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 17.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 17.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 17.02.2025

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

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Hamm (1 digitale Akte)
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
Karte Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
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:	Stadtbezirk Mitte
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Bergkamen, ca. 13 km; Ahlen, ca. 16 km; Dortmund, ca. 36 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 2 km; B 233, ca. 11 km
Autobahnzufahrt:	A 1, ca. 8 km; A 2, ca. 9 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 26 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Stadtbezirksrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 370 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt; Kindergarten, ca. 280 m entfernt; Grundschule, ca. 900 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend offene u. geschlossene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise;
Anmerkung:	Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage mit 15 WE.
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. Anlage 04

Hamm Blatt 10964, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Hamm, Flur 40, Flurstück 468; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Wörthstr. 16/Alsenstr. 13; Größe: 959 m²; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 34,8 x 26,8 m Gemarkung Hamm, Flur 40, Flurstück 701; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Wörthstr. 16; Größe: 454 m²; tatsächliche Nutzung: Zufahrt/Stellplätze; Breite x Tiefe: ca. 9,4 x 50,3 m Gemarkung Hamm, Flur 40, Flurstück 852; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Wörthstr. 16; Größe: 80 m²; tatsächliche Nutzung: Zufahrt/Stellplätze; Breite x Tiefe: ca. 3,4 x 22,7 m
Gesamtgröße:	1.493 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Südosten ausgerichtet (eher ungünstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße (Wörthstr.); Straße mit geringem Verkehr; Querstraße: Wohnstraße (Alsenstr.); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkbuchten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas-Hausanschluss (Alsenstr. 13); kein Gas-Hausanschluss (Wörthstr. 16); Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Alsenstraße. Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Im nordöstlichen Bereich des Flurst. 701 existiert ein geringfügiger, nicht wertrelevanter Überbau eines Nebengebäudes des Flurst. 120.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden; Gefahr von 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 Wohnungsbuchauszug vom 08.01.2025 vor.
ME-Anteile:	34,053/1000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	nicht vereinbart
herrschendes Recht:	Grunddienstbarkeit (Ein- u. Ausfahrtsrecht) an dem Flurst. 853.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 10964 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Ein- u. Ausfahrtsrecht) für den Eigentümer der Flurst. 156 u. 853 Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Die wechselseitigen Ein- u. Ausfahrtsrechte machen aus heutiger Sicht keinen Sinn mehr, da die Grundstücke von der Straße aus zugänglich und weitestgehend eingefriedet sind. Daher wird auf eine Bewertung dieser Rechte verzichtet. 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 11.02.2025 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:

WR = reines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8
offene Bauweise

Auskunft eingeholt am 11.02.2025 beim Planungsamt Stadt Hamm.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Sanierungsgebiet Hamm West.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage i. W. der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 210 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-IV; Tiefe: bis 35 m
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum: 1,1 % (StdAbw: 1,7 %)
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu keine Angaben vorlagen.
Vergleichskaufpreise:	Die Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum wurden über den Gutachterausschuss Hamm erkundet.
Immobilienrichtwert:	Der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt ca. 1.320 €/m ² Wf.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. 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 zwei Mehrfamilienhäusern mit ins. 15 Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ETW 4 I befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses Wörthstr. 16.

Auf dem Grundstück befinden sich 15 Stellplätze im Freien. (Gemeinschaftliches Eigentum)

Hausverwaltung (WEG): Fuchs Hausverwaltungen, Heßlerstraße 64, 59065 Hamm

Hausgeld: Das Hausgeld beträgt 1.440,- € für das Jahr 2025.

Anmerkung: In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird nur der Gebäudeteil beschrieben, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet. Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme des Treppenhauses, des Kellers und von außen bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus Wörthstr. 16 (ETW 4 I)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten , 3-geschossig, einseitig angebaut, Dreispänner; Das Gebäude ist unterkellert. Ein Dachgeschoss existiert nicht.
Baujahr:	ca. 1973 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1977
Modernisierungen:	2019 Erneuerung des Dachaufbaus einschl. Wärmedämmung (gem. Angabe der Hausverwaltung)
Energieausweis:	Es existiert ein aktueller Energieausweis nach Verbrauch. Der Endenergieverbrauch beträgt 125,6 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand der letzten Modernisierung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	Klinkermauerwerk mit Waschbetonbekleidungen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Hochlochziegel mit Verblendmauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein; Porenbetonstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Bodentreppe:	nicht vorhanden

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	ältere Kunststoff-Fenster vermutlich mit Isolierglas, einfache Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Viessmann Niedertemperaturtechnik); Baujahr 1996
Warmwasserversorgung:	dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Glasbausteine

Keller:

Bodenbelag:	Beschichtung
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet

Dach:

Dachkonstruktion:	Betondecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich bituminöse Schweißbahnen
Wärmedämmung:	vermutlich Polystyrolplatten
Dachentwässerung:	Gullys mit innenliegende Dachentwässerung
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein

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

Besondere Bauteile:	Balkon bzw. Loggia je Wohnung (je SE), Eingangsüberdachung (gE)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	k. A.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flure, Hausanschlussraum, Waschen / Trocknen, Fahrräder, ehem. Öltanklager (gE); 9 Kellerräume (je SE), davon Kellerraum Nr. 1. OG 4 zu SE 4 I (ca. 5 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 3, ETW 4, ETW 5
1. Obergeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 3 I, ETW 4 I, ETW 5 I
<u>ETW 4 I:</u>	Flur mit Abstellraum, Küche, Bad, Wohn-/ Schlafzimer, Loggia (ca. 35 m ² Wf.)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 3 II, ETW 4 II, ETW 5 II
Wohn-/Nutzfläche (SE 4 I):	ca. 35 m ² Wf. / 5 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 ETW 4 I

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: elektr. Durchlauferhitzer

Sanitärinstallation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

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

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

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

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte Stellplatzflächen mit 15 Stellplätzen, Zufahrten (Betonverbundpflaster), Wegebefestigung (Waschbetonplatten)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die kompletten Außenanlagen sind gemeinschaftliches Eigentum. Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4 I für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Wörthstr. 16/Alsenstr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	10964	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hamm	40	468	959 m ²
Hamm	40	701	454 m ²
Hamm	40	852	80 m ²
Fläche insgesamt:			1.493 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums Nr. 4 I für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Wörthstr. 16/Alsenstr. 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	10964	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamm	40	468, 701, 852

wird zum Wertermittlungstichtag 17.02.2025 mit rd.

54.500,- €

in Worten: vierundfünfzigtausendfünfhundert 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 20. 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)

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 **Wohnungseigentum Nr. 4 I** des bebauten Grundstücks mit **zwei Mehrfamilienhäusern** in **Hamm, Wörthstr. 16/Alsenstr. 13**

Flur **40** Flurstücksnummer **852**

Wertermittlungstichtag: **17.02.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
SE 4 I	baureifes Land	frei	210,00	1.493,00	34,053 / 1000	10.677,00
Summe:				1.493,00		10.677,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr (fiktiv)	GND [Jahre]	RND [Jahre]
SE 4 I	Mehrfamilienhaus Wörthstr. 16 (ETW 4 I)	984,00	34,55	1977	80	32

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
SE 4 I	3.142,20	35,92	1,00	1,25

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	309,03 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-78,15 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.577,42 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,34
Verkehrswert/Reinertrag:	27,07

Ergebnisse	
Ertragswert:	60.000,00 €
Sachwert:	54.400,00 €
Vergleichswert:	48.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	54.500,00 €
Wertermittlungstichtag	17.02.2025

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)
- Anlage 10: Ermittlung des BGF-Anteils eines Mehrfamilienhauses



Ansicht von Osten (Wörthstr. 16)



Ansicht von Süden (Alsenstr. 13)

...



Ansicht von Nordosten (Alsenstr. 13)



Ansicht von Norden (Alsenstr. 13)

...



Teilansicht von Westen (Alsenstr. 13)



Teilansicht von Westen (Wörthstr. 16)

...



Ansicht von Süden (Wörthstr. 16)



Blick in Richtung Norden (Außenanlagen)

...

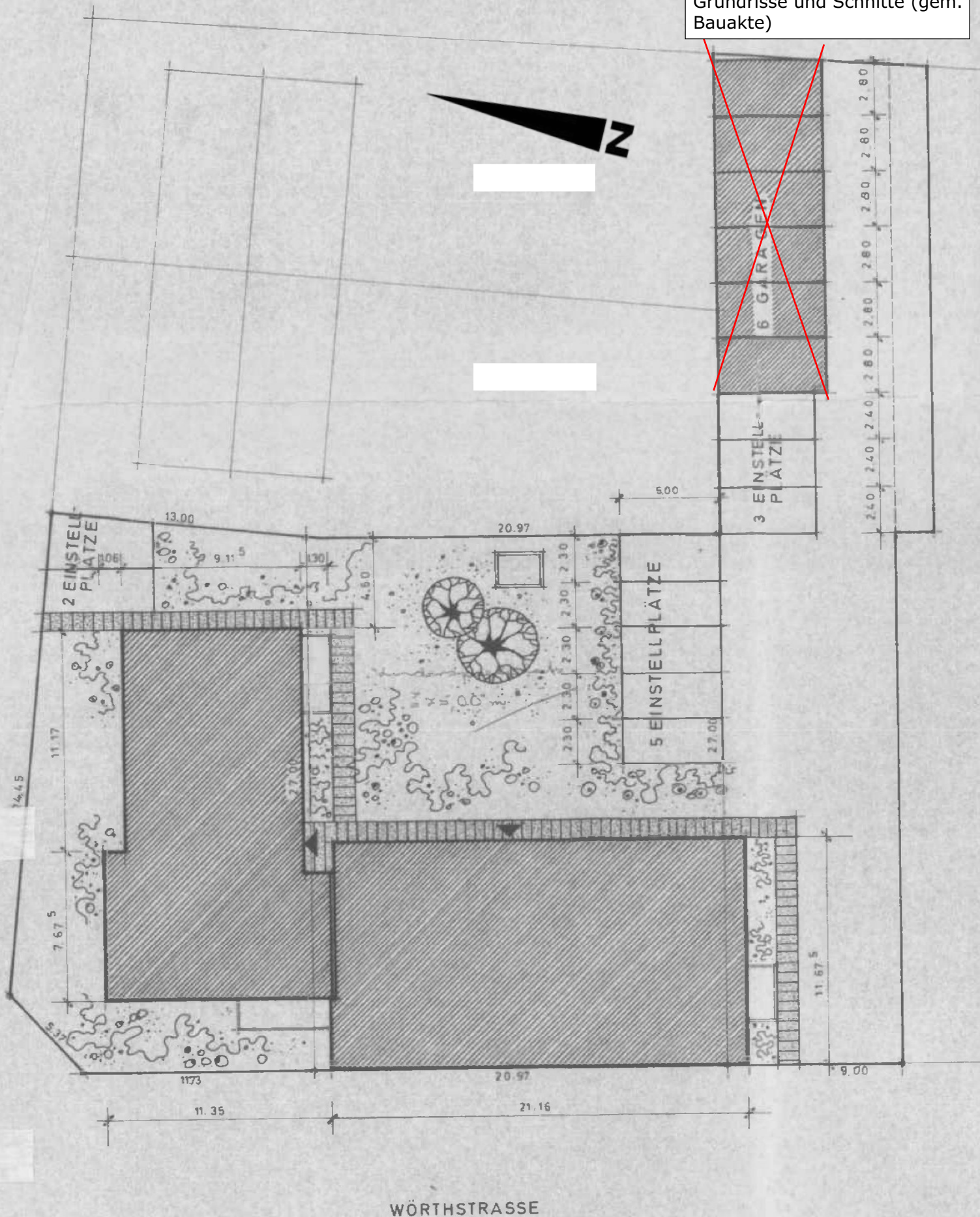


Blick in Richtung Osten (Stellplatzanlage, Flurst. 701)

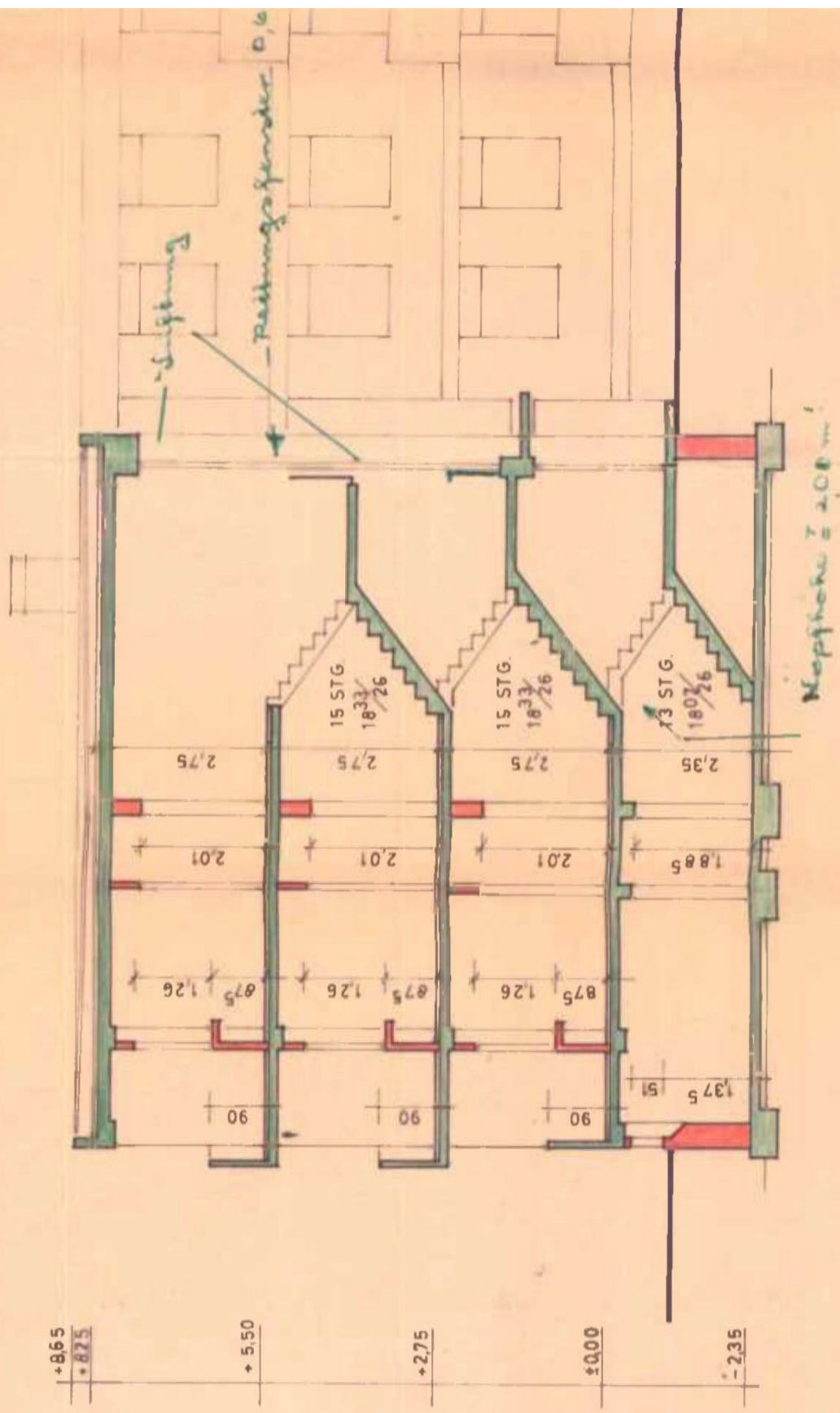


Blick in Richtung Südosten (Stellplatzanlage, Flurst. 852)

Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)



LAGEPLAN M. $\sim 1:250$



SCHNITT C-D

Wohnung 2 I :

Flur	: 3,76 x 2,01 x 0,97	= 7,33 m ²
Wohnraum	: 4,63 ²⁵ x 5,38 ⁵ x 0,97	= 24,21 m ² 0
Balkon	: 4,77 ⁵ x 1,50 x 0,25	= 1,79 m ²
Bad	: (2,01 x 3,01 - 1,20 x 1,00) x 0,97	= 4,70 m ²
Abstellraum	: 0,90 x 1,10 x 0,97	= 0,96 m ²
Eltern	: 4,26 x 3,82 x 0,97	= 15,78 m ² 0
Küche	: 2,57 x 3,82 x 0,97	= 9,52 m ² -

Wohnung 2 I = 64,29 m²

Wohnung 3 I :

Flur	: 4,57 ⁵ x 1,63 ⁵ x 0,97	= 7,26 m ²
Kind	: 2,76 x 3,51 x 0,97	= 9,40 m ² 0
Loggia	: 1,80 x 3,09 ⁵ x 0,25	= 1,39 m ²
Wohnraum	: 4,51 x 5,01 x 0,97	= 21,92 m ² 0
Bad	: 1,63 ⁵ x 2,82 x 0,97	= 4,47 m ²
Eltern	: 3,94 ⁵ x 4,52 ¹ x 0,97	= 17,26 m ² 0
Küche	: (2,88 ⁵ x 3,94 ⁵ - 1,10 x 1,10) x 0,97	= 9,87 m ² -
Abstellraum	: 1,00 x 1,00 x 0,97	= 0,97 m ²

Wohnung 3 I = 72,54 m²

Wohnung 4 I :

Flur	: 1,07 ⁵ x 3,80 ⁵ x 0,97	= 3,97 m ²
Wohn-Schlafraum:	4,01 x 5,01 x 0,97	= 19,49 m ² 0
Loggia	: 3,09 ⁵ x 1,80 x 0,25 0,5	= 1,39 m² 2,79 m ²
Bad	: 1,91 x 2,32 x 0,97	= 4,30 m ²
Küche	: 1,78 x 2,32 x 0,97	= 4,01 m ² -

Wohnung 4 I = ~~33,16 m²~~
34,55 m²

Wohnung 5 I :

Flur	: 7,24 ⁵ x 1,63 ⁵ x 0,97	= 11,49 m ²
Wohnraum	: 4,51 x 5,01 x 0,97	= 21,92 m ² 0
Balkon	: 1,50 x 3,00 x 0,25	= 1,13 m ²
Bad	: 2,82 x 1,63 ⁵ x 0,97	= 4,47 m ²
Eltern	: 4,51 x 3,94 ⁵ x 0,97	= 17,26 m ² 0
Küche	: (2,62 x 3,94 ⁵ - 1,00 x 1,10) x 0,97	= 8,96 m ² -
Kind	: 2,82 x 3,94 ⁵ x 0,97	= 10,79 m ² 0

Wohnung 5 I = 76,02 m²