

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

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141  
59001 Hamm

Datum: 07.04.2025  
Az. des Gerichts: 22 K 57/24  
Gutachten-Nr.: KI202502133

## **GUTACHTEN (Internetversion, unvollständig)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer  
**Doppelhaushälfte bebaute Grundstück**  
in 59077 Hamm, Hubert-Kirchhoff-Straße 25, einem unbebauten Grund-  
stück (Stellplatz) sowie einem 1/9 Miteigentumsanteil an einem unbe-  
bauten Grundstück (Weg)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.03.2025 ermittelt mit rd.

**338.000 €.**

### **Ausfertigung als Internetversion**

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.

Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.

Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Vogelbruch 4 | 59759 Arnsberg

Telefon: 02932 / 4658979

E-Mail: mail@keuthen-bewertung.de | Internet: www.keuthen-bewertung.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersichtblatt .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Haftung/Weitergabe an Dritte .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Makroökonomischer Überblick .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>8</b>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
<b>5</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
5.1	Lage.....	12
5.1.1	Großräumige Lage .....	12
5.1.2	Kleinräumige Lage.....	13
5.2	Gestalt und Form.....	13
5.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	14
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.....	15
5.5	Schutzgebiete .....	15
5.6	Privatrechtliche Situation .....	16
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	17
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	18
5.7.3	Bauordnungsrecht .....	18
5.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	18
5.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	19
5.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	20
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>21</b>
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	21
6.2	Doppelhaushälfte.....	21
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	22
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	22
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	23
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	23
6.3	Garage.....	23
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
6.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	24
6.3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	24
6.4	Nebengebäude .....	24
6.5	Außenanlagen .....	24
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>

7.1	Grundstücksdaten .....	25
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	25
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	26
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	26
7.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
7.3	Bodenwertermittlung.....	28
7.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	29
7.4	Sachwertermittlung.....	29
7.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
7.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
7.4.3	Sachwertberechnung.....	33
7.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	33
7.5	Ertragswertermittlung .....	40
7.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40
7.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
7.5.3	Ertragswertberechnung .....	43
7.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	44
7.6	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse .....	48
7.7	Verkehrswert .....	49
7.8	Einzel-Verkehrswert .....	50
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>51</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	51
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	51
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	51
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>52</b>



## 1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit einem Garagengebäude (ohne Garagentor; als Hauswirtschaftsraum genutzt). Auf einem separaten Flurstück befindet sich ein KFZ-Stellplatz. Es besteht ein 1/9 Miteigentumsanteil an einem Wegegrundstück zur inneren Erschließung (private Zufahrtsstraße der Anlieger).
Baujahr:	ca. 2010 (Jahr der Fertigstellung)
Gemarkung:	Herringen
Flur:	5
Flurstück(e):	992 1/9 Miteigentumsanteil an 962 999
Grundstücksgröße:	269 m <sup>2</sup> (Flurstück 992, Hausgrundstück)  1/9 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 962, Weg, Hubert-Kirchhoff-Str., Größe 364 m <sup>2</sup> (anteilige fiktive Fläche 40,44 m <sup>2</sup> )  18 m <sup>2</sup> (Flurstück 999, Stellplatzgrundstück)
Wohnfläche:	ca. 110,17 m <sup>2</sup>
Nutzung:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrrecht, Leitungsrecht, Bauverbot) - Zwangsversteigerungsvermerk  Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt
Baulastenverzeichnis:	Flurstücke 992 und 999: keine Eintragungen Flurstück 962: Baulastenblatt 7173: Geh- Fahr- und Leitungsrecht sowie Freihaltung von Bebauung (Details siehe Anlage)
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG abgegolten
Wohnungsbindung:	nein
Wertermittlungstichtag:	19.03.2025
Datum der Gutachtenerstattung:	07.04.2025
Verkehrswert:	338.000 €
Einzel-Verkehrswerte:	Flurstück 992: 332.959 €. 1/9 Miteigentumsanteil an 962: 1 € Flurstück 999: 5.040 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	86.600 € (ohne Flurstück 999; wurde als boG berücksichtigt)
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

## 2 Haftung/Weitergabe an Dritte

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

### 3 Makroökonomischer Überblick

#### Leitzins

Der Immobilienmarkt zeichnet sich in den vergangenen Jahren durch eine Phase hoher Nachfrage aus, die von kontinuierlichen Preissteigerungen begleitet ist. Angesichts der stark gestiegenen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 0 % auf 0,5 % angehoben. In den darauffolgenden Monaten stieg der Zinssatz weiter an und erreichte im September 2023 einen Höchststand von 4,5 %. Im Juni 2024 erfolgte die erste Senkung um 0,25 Prozentpunkte, gefolgt von weiteren Reduzierungen im Laufe des Jahres 2024 sowie zuletzt im Februar und März 2025. Zum Wertermittlungstichtag liegt er bei 2,65 %. (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 19.03.2025).

#### Baufinanzierungskonditionen

Die Zinsanhebungen in den Jahren 2023 und 2024 führten zu einem deutlichen Anstieg der Baufinanzierungszinsen. Durch die Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 hat sich die Situation jedoch leicht entspannt.

Zwischen 2019 und 2022 lagen die Baufinanzierungszinsen bei einer 10-jährigen Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Seit Anfang 2022 sind sie stark gestiegen und Ende 2023 die 4 %-Marke überschritten. Im Laufe des Jahres 2024 zeichnete sich jedoch eine leichte Abwärtsbewegung ab. In den ersten Wochen des Jahres zeichnete sich ein leichter Anstieg ab, wobei das Zinsumfeld relativ stabil ist. Zum Wertermittlungstichtag liegt der Zinssatz bei etwa 3,71 %. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 19.03.2025).

#### Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Der anhaltende Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die gesamtwirtschaftliche Lage haben zu gestiegenen Lebenshaltungs-, Energie- und Baukosten geführt. Dadurch sinkt das verfügbare Einkommen für Wohnraum weiter. Gleichzeitig sind die Neubauaktivitäten in Deutschland, gemessen an den erteilten Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen, was das Wohnraumangebot weiter verknappt.

Da der Neubau von Wohnhäusern sich wesentlich verteuert hat, weichen Immobilieninteressenten auf Bestandsimmobilien aus, was durch eine gestiegene Nachfrage in diesem Segment erkennbar ist. Dies führt, insbesondere angesichts des derzeit stabilen Zinsniveaus, zu einem leicht ansteigenden Preisniveau im Bereich der Bestandsimmobilien.

Parallel dazu gewinnt die energetische Betrachtung von Immobilien sowohl bei Käufern als auch bei finanzierenden Banken zunehmend an Bedeutung. Besonders ältere, unsanierte Gebäude stehen dabei verstärkt im Fokus, da gestiegene Energiekosten ihre Attraktivität weiter verringern.

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Flurstück 992), bebaut mit einer Doppelhaushälfte sowie einem Garagengebäude, ohne Garagentor, stattdessen mit Tür zur Einfahrt und zur Terrasse hinter dem Gebäude; als Hauswirtschaftsraum genutzt. Es besteht ein 1/9 Miteigentumsanteil an einem Wegegrundstück (Flurstück 962). Zusätzliches Grundstück, unbebaut, genutzt als Stellplatzfläche (Flurstück 999).
Objektadresse:	Hubert-Kirchhoff-Straße 25 59077 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 3490, lfd. Nr. 2: (bisherige lfd. Nr. 1), Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 992, Gebäude- und Freifläche, Hubert-Kirchhoff-Str. 25, Größe 269 m <sup>2</sup> ;  Grundbuch von Hamm, Blatt 3490, lfd. Nr. 3: 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 962, Weg, Hubert-Kirchhoff-Str., Größe 364 m <sup>2</sup> ;  Grundbuch von Hamm, Blatt 3490, lfd. Nr. 4: Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999, Gebäude- und Freifläche, Hubert-Kirchhoff-Straße, Größe 18 m <sup>2</sup>  Bestand und Zuschreibungen: zu lfd. Nr. 1,2: Spalte 3 e berichtigt gemäß Veränderungsnachweis Nr. 1040-2004/10007 am 25. Mai 2024 zu lfd. Nr. 3: Von Herringen Blatt 2828 hierher übertragen am 01. Juni 2004 zu lfd. Nr. 4: Von Herringen Blatt 3499 hierher übertragen am 18.06.2014
Katasterangaben:	Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 992, Gebäude- und Freifläche, Hubert-Kirchhoff-Str. 25, Fläche 269 m <sup>2</sup> , tatsächliche Nutzung gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche;  1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 962, Weg, Hubert-Kirchhoff-Str., Fläche 364 m <sup>2</sup> , tatsächliche Nutzung gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Weg;  Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999, Gebäude- und Freifläche, Hubert-Kirchhoff-Straße, Fläche 18 m <sup>2</sup> , tatsächliche Nutzung gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Fläche besonderer funktionaler Prägung;

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungstichtag:	19.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung

	unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	19.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 24.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Das Bewertungsobjekt wurde vollständig besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (BV lfd. Nr. 2.1) Eigentümer xxx (BV lfd. Nr. 2.2) Eigentümerin Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (BV lfd. Nr. 2.1) xxx (BV lfd. Nr. 2.2) zu je 1/2 Anteil
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>· Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 57/24) vom 17.02.2025</li><li>· Abdruck des Grundbuchs von Herringen, Blatt 3499, vom 18.02.2025</li></ul> Durch den betreibenden Gläubiger des Verfahrens wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>· Es wurden keine Unterlagen überlassen</li></ul> Durch die Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>· Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins</li><li>· Es wurden keine Unterlagen überlassen</li></ul> Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen: <ul style="list-style-type: none"><li>· © <b>Daten des Grundstücksmarktbericht 2025</b> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<a href="https://www.boris.nrw.de">https://www.boris.nrw.de</a>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (<a href="http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a>)</li><li>· Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – <b>Bodenrichtwerte</b> aus BORIS.NRW (<a href="https://www.boris.nrw.de">https://www.boris.nrw.de</a>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (<a href="http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a>)</li><li>· © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<a href="https://www.boris.nrw.de">https://www.boris.nrw.de</a>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (<a href="http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a>)</li><li>· <b>Kommunalprofil Hamm</b> des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (<a href="http://www.it.nrw.de">www.it.nrw.de</a>)</li><li>· Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, <b>Hochwassergefahren, Schutzgebiete</b>, (<a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a>)</li><li>· Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, <b>Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen</b>, (<a href="https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/">https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/</a>)</li></ul>

- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, ([www.geoportal.de](http://www.geoportal.de))
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, ([www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de))
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Informationen zum Flurstück des Liegenschaftskatasters** über TIM-Online.nrw.de, ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes des Katasteramtes der Stadt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))
- **Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der digitalen Bauakte per E-Mail durch die Stadt Hamm
- Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- UR 83/1999 zur eingetragenen Grunddienstbarkeit
- Auskunft des Finanzamt Hamm zu Baukostenzuschüssen
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

### 4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 17.02.2025 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) falls Baukostenzuschüsse zur Bebauung des Grundbesitzes geleitetet worden sind, wird um Mitteilung der Geber gebeten
- b) falls Grundstückszubehör vorhanden ist, wird um gesonderte Bewertung gebeten

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen liegen nicht vor
- b) Zubehör ist nicht vorhanden

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 24.02.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Die Anschreiben an den Eigentümer sowie den betreibenden Gläubiger blieben ohne Reaktion. Die Eigentümer sind zum Termin erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragungsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß

sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

## 5 Grund- und Bodenbeschreibung

### 5.1 Lage

#### 5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm (ca. 179.380 Einwohner, Stand 31.12.2023)
Stadtbezirk:	Herringen (ca. 20.118 Einwohner, Stand 31.12.2017)

Hamm ist mit 179.380 Einwohnern (Stand 31.12.2023) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %. Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Hamm-Herringen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 35,6 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> (ca. km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A1 (ca. 5 km entfernt) A2 (ca. 8 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hamm Westf. Hauptbahnhof (ca. 7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 23,2 km entfernt)
	Lokaler Immobilienmarkt in Hamm:

Einwohner, Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote, Kaufkraft:

(Quellen: it.nrw.de / statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 19.03.2025)

Einwohner (Stand 31.12.2023)

Hamm: ca. 179.380 NRW: ca. 18.017.520

Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2030(%)

Hamm: - 1,0 NRW: - 0,2

Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%)

Hamm: -3,9 NRW: - 1,7

Arbeitslosenquote (Februar 2025)

Hamm: 9,0 % NRW: 7,9 %

Die Inflationsrate in Deutschland liegt im Februar 2025 bei 2,3 % (Quelle: destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen, abgerufen am 19.03.2025)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,2 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 19.03.2025). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

### 5.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,9 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt;

Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,9 km entfernt;

einfache Wohnlage;

als Wohnlage geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise;

Beeinträchtigungen:

Während des Ortstermins waren keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Geruch feststellbar.

Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben

### 5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form des Hauptgrundstücks:

Straßenfront:

ca. 9 m;

mittlere Tiefe:

ca. 31,5 m;

	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
	<u>Straßenfront:</u> ca. 2,86 m;
Gestalt und Form des Parkplatzgrundstücks:	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 6,41 m;
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

### 5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse); Die Flurstücke 992 und 999 liegen nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage. Eine private Zuwegung zu der öffentlichen Erschließungsanlage Hubert-Kirchhoff-Straße ist möglich über das Flurstück 962.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege (Kombistreifen) einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenbeleuchtung nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Grenzbebauung der Garage (als Hauswirtschaftsraum genutzt); eingefriedet durch Zaun; Sichtschutzmauer im Bereich der Terrasse;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.  Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – ( <a href="http://www.gdu.nrw.de/">http://www.gdu.nrw.de/</a> , abgerufen am 19.03.2025), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasaustritt in Bohrungen</li> <li>• Methanausgasung (Tagesoberfläche) flächenhaft</li> </ul> Sachverständige Würdigung Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus

Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 27.03.2025 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.

Auch während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf potentielle Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

#### 5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 19.03.2025)

Starkregengefahren:

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

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

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur unwesentlich von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw), abgerufen am 19.03.2025)

#### 5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt

nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 19.03.2025)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 19.03.2025)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de), abgerufen am 19.03.2025)

## 5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 3490, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsnutzungsrecht, Bauverbot) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herringen Flur 5 Flurstücke 958, 959, 960, 961, 963, 964, 965, 966 und 967 eingetragen im Grundbuch von Herringen Blatt 2828 Bestandsverzeichnis Nr. 2. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. Juni 1999 (UR.Nr. 83/99 des Notars NAME in ORT) eingetragen am 23. Juni 1999.

Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Herringen Blatt 2828 hierher übertragen am 1. Juni 2004.

Veränderungen:

Die herrschenden Grundstücke 958, 959 und 963 sind fortgeschrieben in

Gemarkung Herringen Flur 5

Flurstück	eingetragen in
1039	Blatt 3206
993 tlw und 1001	Blatt 3487
992	Blatt 3490
998	Blatt 4273
1000 und 1053	Blatt 4338
999	Blatt 4390

Vermerkt am 08.06.2022.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 11.11.2024 (22 K 57/24). Eingetragen am 13.11.2024.

Hinweis: Laut Rücksprache mit dem Grundbuchamt zur Veränderung in Bezug auf die lfd. Nr. 2 ist für das Flurstück 999 aufgeführt, dass dieses in Blatt 4390 eingetragen sei. Das Flurstück ist jedoch in diesem Grundbuchblatt (Blatt 3490) eingetragen. In Blatt 4390 ist dieses Flurstück gemäß Angaben des Grundbuchamts nicht eingetragen. Es handelt sich somit offenbar um einen Zahlendreher. Die Mitarbeiterin des Grundbuchamtes regt eine Korrektur an.

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.

Herrschermerke:

Herrschermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es liegt eine notarielle Urkunde (UR.Nr. 86/1999) vom 09. Juni 1999 vor mit folgendem wesentlichen Inhalt:

“Die Erschienenene erklärte weiter zu notariellem Protokoll:

Ich bin die Alleineigentümerin der im Grundbuch von Herringen Blatt 2828 verzeichneten Parzelle Flur 5 Flurstück 962 in einer Gesamtgröße von 364 qm.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets Hubert-Kirchhoff-Strasse dient diese Parzelle der Sicherung der inneren Erschließung der Grundstücke Gemarkung Herringen Flur 5 Flurstücke 958 – 961 und 963 – 967.

Ich habe mich im Wege einer Baulast verpflichtet, die Parzelle 962 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Grundstücke zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen. Die belastete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Insoweit wird Bezug genommen auf die im Baulastenblatt Nr. 7173 der Stadt Hamm eingetragene Belastung des Grundstücks Gemarkung Herringen Flur 5 Flurstück 962 lfd. Nr. 1.

In Erfüllung dieser Verpflichtung bewillige und beantrage ich die Eintragung folgender Grunddienstbarkeit als Belastung des Grundstücks Gemarkung Herringen Flur 5 Flurstück 962 folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herringen Flur 5 Flurstücke 958, 959, 960, 961, 963, 964, 965, 966 und 967 ist berechtigt, das belastete Grundstück

1.)

zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren und

2.)

auf der belasteten Parzelle die Entsorgungs- und Versorgungsleitungen für die begünstigten Grundstücke, insbesondere zum Zwecke der Entwässerung und der Versorgung der begünstigten Grundstücke mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation zu nutzen.

3.)

Das belastete Grundstück ist von jeglicher sonstiger Bebauung freizuhalten.”

Hinweis zur Flurstückfortschreibung:

Das zu bewertende Flurstück 992 (Hausgrundstück) ist aus einem Teil des Flurstücks 959 entstanden. Das zu bewertende Flurstück 999 (Stellplatzgrundstück) ist aus einem Teil des Flurstücks 963 entstanden.

## 5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 5.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025 vor.

Es wird bescheinigt, dass zu Lasten des Grundstücks Hubert-Kirchhoff-Straße 25, Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstücke 992, 999 im Baulastenverzeichnis von Hamm keine Baulasten eingetragen sind.

Des Weiteren wird bescheinigt, dass für das Grundstück Hubert-Kirchhoff-Straße, Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 962 im Baulastenverzeichnis von Hamm eine Baulast unter Nr. 7173 mit folgendem Inhalt eingetragen ist:

“Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 962 verpflichtet sich, die im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist, grün schraffierte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstücke 958, 959, 960, 961, 963, 964, 965, 966 und 967 zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen. Die belastete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
eingetragen: Hamm, 25.03.99”

Der zugehörige Lageplan ist in der Anlage 5 beigelegt.

Denkmalschutz:

Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm vom 04.03.2025 besteht für die Liegenschaft kein Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Wohnraumförderung, vom 31.03.2025 wird beauskunftet, dass keine Mietpreis- oder Belegungsbindung vorliegt.

## 5.7.2 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. 05.045, in Kraft getreten am 29.08.1995, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

TH<sub>3,75</sub> = max. 3,75 m Traufhöhe;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 00,8 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Einzelhaus oder Doppelhausbebauung;

Satteldach 40-45 Grad

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 5.7.3 Bauordnungsrecht

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

## 5.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

(Grundstücksqualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 25.02.2025 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

“Die Flurstücke 992 und 999 liegen nicht an einer öffentl. Erschließungsanlage. Eine private Zuwegung zu der öffentl. Erschließungsanlage Hubert-Kirchhoff-Straße ist möglich über Flurstück 962. Über eine evtl. erforderliche rechtliche Sicherung der Zuwegung trifft diese Bescheinigung keine Aussage.

I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB) und II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Erschließungsanlage: Hubert-Kirchhoff-Straße

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge gelten aufgrund erbrachter Sachleistungen im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Architekten NAME als abgegolten.

III. Straßenbaubeitrag (§ 8, § 8 a KAG NW)

Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

Hinweise:

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist.

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über noch zu erhebende Beiträge nach § 8, § 8 a KAG NW getroffen.

Ferner wird hiermit keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.”

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 5.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen

des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschläge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **5.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück (Flurstück 992) ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Das Grundstück (Flurstück 999) ist unbebaut und wird als Stellplatzgrundstück genutzt. Das Flurstück 962 wird, unter anderem auch von den anderen Berechtigten als private Zufahrtsstraße genutzt.

## 6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 6.2 Doppelhaushälfte

#### 6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss sowie zusätzlich ausgebauter Spitzboden; einseitig angebaut; mit Anbau (Hauswirtschaftsraum; ursprünglich als Garage geplant)
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.  Die Wohnfläche gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung beträgt ca. 110,17 m <sup>2</sup> ; Die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft;  Die Bruttogrundfläche (BGF) der Doppelhaushälfte beträgt ca. rd. 138 m <sup>2</sup> (EG 71,23 m <sup>2</sup> , DG 66,74 m <sup>2</sup> );
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

## 6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigelegten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	mutmaßlich Beton; eine Baubeschreibung lag in der Bauakte nicht vor
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk;  nichttragende Innenwände unbekannt, da keine Baubeschreibung vorhanden;
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)  <u>Dämmung:</u> unbekannt, da keine Baubeschreibung vorliegt

## 6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein- bis zwei bzw. zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung; Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss; im Spitzboden Flachheizkörper mit Thermostatventil;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen; Betonverbundpflaster; tlw. WPC-Dielen im Bereich der Terrasse hinter dem Haus
Wandbekleidungen:	rau verputzt, tlw. mit einfachen Tapeten, Küche: rau verputzt; Sanitärräume: türhoch gefliest, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	rau verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb, tlw. manuell mit Rollladengurt, Dachflächenfenster manuell mit Kurbel
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (kunststoffbeschichtet); Holzzargen (kunststoffbeschichtet)
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

## 6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf.

## 6.3 Garage

### 6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage (als Hauswirtschaftsraum genutzt); eingeschossig; Flachdach; an das Wohnhaus angebaut;
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:	keine
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.  Die Nutzfläche beträgt ca. 16,81 m <sup>2</sup> ; Die BGF des beträgt ca. 24,44 m <sup>2</sup> ;
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### 6.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	mutmaßlich Streifenfundament; eine Baubeschreibung lag in der Bauakte nicht vor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton

### 6.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	keine
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür;  Zusätzliche Tür zur Terrasse;

### 6.4 Nebengebäude

Garage, als Hauswirtschaftsraum genutzt;

### 6.5 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfahrt Verbundsteinpflaster
- Terrassen gepflastert
- Rasenfläche
- tlw. Einfriedung

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### 7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59077 Hamm, Hubert-Kirchhoff-Straße 25 zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	3490	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herringen	5	992	269 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	3490	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fiktive, anteilige Fläche
Herringen	5	962	(40,44 m <sup>2</sup> )

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	3490	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herringen	5	999	18 m <sup>2</sup>

### 7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

##### 7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen

Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### 7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird jedoch stützend angewendet, da die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung standen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 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

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

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 7.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	309,44 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	31,5 m

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (bezogen auf das Flurstück 992 sowie die fiktive, anteilige Fläche von 40,44 m<sup>2</sup> des Flurstücks 962). Diese Bewertungsmethodik folgt dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. 7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung). Die Bewertung des Flurstücks 999 erfolgt unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	280,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.03.2025	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	280,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	269	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	E4
Tiefe (m)	35	31,5	× 1,00	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		280,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche		× 309,44 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 86.643,20 € <b>rd. 86.600,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 insgesamt **86.600,00 €**.

### 7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E3

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Die angegebene Geschosshöhe wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

#### E4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Die angegebene Geschosshöhe wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

#### E5

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

## 7.4 Sachwertermittlung

### 7.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 7.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund

der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 7.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.181,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	138,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	11.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	174.478,00 €	11.640,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.260,87 €	21.499,08 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.260,87 €	21.499,08 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		65 Jahre	45 Jahre
• prozentual		18,75 %	25,00 %
• Faktor	x	0,8125	0,75
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	261.836,96 €	16.124,31 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>277.961,27 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>17.148,06 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>295.109,33 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>86.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>381.709,33 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,88</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>335.904,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>2.540,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>338.444,21 €</b>
	rd.	<b>338.000,00 €</b>

### 7.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt anhand der Bauakte.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Herstellungskosten

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

#### Typisierung in Sonderfällen

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

In der Baugenehmigung ist der Hauswirtschaftsraum als Garage dargestellt. Gemäß Angaben der Eigentümer wurde diese jedoch nie als Garage genutzt. Anstatt eines Garagentors ist eine Stahltür verbaut. Die Herstellungskosten können dennoch mit den Herstellungskosten einer Garage ermittelt werden, da der Hauswirtschaftsraum, bis auf das fehlende Garagentor, wie eine Garage errichtet wurde.

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,2	0,8	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,2	0,8	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,2	0,8	
Fußböden	5,0 %			0,2	0,8	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,7 %	49,3 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	50,7	479,12
4	1.140,00	49,3	562,02
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.041,14 gewogener Standard = 3,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.041,14 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,134

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.180,65 €/m² BGF

rd. 1.181,00 €/m² BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

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

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

rd. 485,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und

Kellerausgangstreppen wurden gesondert nach Anlage 7 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in Ansatz gebracht.

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

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben	11.500,00 €
Summe	11.500,00 €

### Baupreisindex

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

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

### Baukostenregionalfaktor

Es erfolgt keine Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor gem. § 36 Absatz 3 ImmoWertV wird somit mit 1,0 festgelegt.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit einem pauschalen Zuschlag von 5 % des Herstellungswertes, Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 Euro je Anschluss berücksichtigt,

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	13.898,06 €
Zeitwert Ver- und Entsorgungsleitungen mit 1.000 € je Anschluss (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) / 4.000 € x 0,8125 (Alterswertminderungsfaktor)	3.250,00 €
Summe	17.148,06 €

### Gesamtnutzungsdauer

§ 4 Absatz 2 ImmoWertV

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

## Restnutzungsdauer

### § 4 Absatz 3 ImmoWertV

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das (gemäß Bauakte) 2010 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2010 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 15 Jahre =) 65 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 65 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2010.

## Alterswertminderung

### § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktorentspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

## Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sogenannter "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichsverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

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

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses ergibt sich beim vorliegenden vorläufigen Sachwert eine Marktanpassung von -14% (interpoliert) und somit ein Sachwertfaktor von 0,86.

Die Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ergibt sich wie folgt:

durchschnittlicher Sachwertfaktor gemäß GMB		0,86	
Anpassung Grundstücksmerkmal (Garten vor dem Gebäude; zur Straße)		0,99	
Lage in einer Sackgasse		1,03	
Ergebnis:	$0,86 \times 0,99 \times 1,03$	=	0,88

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Kleinere Mängel und Schäden, wie beispielsweise abgenutzte Bodenbeläge und sonstige übliche Abnutzungen sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. Das heißt, die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>geringf. Unterhaltungsstau (Silikonfugen, Badewannenverkleidung)</li> </ul>	-500,00 €
Weitere Besonderheiten	3.040,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplatzgrundstück; Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999</li> </ul>	5.040,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Einbau eines Garagentors</li> </ul>	-2.000,00 €
Summe	2.540,00 €

### Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

In den Sanitärräumen (Gäste-WC und Badezimmer) sind die Silikonfugen teilweise erneuerungsbedürftig. Die seitliche Verkleidung der Eckbadewanne scheint defekt zu sein (an einer Seite ist das Element lose). Es erfolgt ein pauschal Wertabschlag von rd. -500 €.

## Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Das Stellplatzgrundstück; Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999, Größe 18 m<sup>2</sup>

Das Flurstück 999 wird als Stellplatzgrundstück genutzt. Die Fläche ist nur geschottert und somit nicht befestigt. Bei einem Bodenrichtwert von 280 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für eine Fläche von 18 m<sup>2</sup> ein Wert von 5.040 €, der entsprechend angesetzt wird.

Der aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzte Anbau wurde ursprünglich als Garage genehmigt. Eine Baugenehmigung für eine abweichende Nutzung lag nicht vor. Ausbauordnungsrechtlicher Sicht ist die abweichende Nutzung allerdings genehmigungspflichtig. Es besteht das Risiko, dass die Baubehörde die Nutzungsänderung verweigert, da eventuell baurechtliche Vorschriften dem entgegenstehen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Vorschriften zu Abstandsflächen, zum Brandschutz oder zum Schallschutz.

Ein verständig handelnder Käufer wird den Anbau als Garage nutzen wollen und entsprechend ein Gargentor einbauen. Für den Einbau erfolgt ein pauschaler Abschlag von rd. 2.000 €.

## 7.5 Ertragswertermittlung

### 7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

## 7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

**7.5.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte			110,17		7,51	827,38	9.928,56
Garage			-	1	-	50,00	600,00
Summe			110,17	-		877,38	10.528,56

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>10.528,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.264,95 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.263,61 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,80 % von 86.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.558,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.704,81 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>38,133</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>255.674,52 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>86.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>342.274,52 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>342.274,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>2.540,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>344.814,52 €</b>
	rd.	<b>345.000,00 €</b>

## 7.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

#### Mieten für Wohnraum:

Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden Mietansätze auf Grundlage des Mietspiegels 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm verwendet.

Folgende Anpassungen wurden auf die Basismiete angewendet:

- Zu- und Abschläge für die Baualtersklasse, ggf. für die des fiktiven Baujahrs
- Zuschlag von 4 % bei guter Wohnlage
- Zuschlag von 3 % für Einfamilienhäuser
- Zuschlag von 1 % für alleinige Gartennutzung

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

#### Mieten für Garagen, Carports und Stellplätze:

Sofern bekannt und marktüblich, wurden die tatsächlich erzielten Mieten verwendet. Lagen diese nicht vor, wurden folgende Mietansätze verwendet:

Garage/Tiefgarage: 50 €/Monat

Carport: 30 €/Monat

Stellplatz 20 €/Monat

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für Stellplätze keine Mieten angesetzt.

Bei Wohnungseigentum wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss die Kaufpreise im Zuge der Auswertung um die im Grundstücksmarktbericht 2025 unter 8.2 (Seite 68) genannten Pauschalen bereinigt. Daher wurden für Garagen, Carports und Stellplätze keine Mieten angesetzt.

Die Ableitung der Mietwerte ergibt sich wie folgt:

Grundmiete (Basistabelle):	6,42 €
Zuschlag Einfamilienhaus:	3 %
Zuschlag Fußbodenheizung:	11 %
Zuschlag Terrasse/Garten:	1 %
Zuschlag Wohnlage:	0 % (einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel)

Grundmiete:	6,42 €
Summe Zu-/Abschläge:	1,09 € (17%)
Ortsübliche Vergleichsmiete:	7,51 €/m <sup>2</sup>

Für die Garage werden gemäß Modell 50 € angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt HammWohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

359 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

429 Euro jährlich je Eigentumswohnung

47 Euro jährlich je Garagen oder ähnlichem Einstellplatz

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

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgegenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

14,00 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

106,00 Euro jährlich je Tiefgaragenstellplatz

106,00 Euro jährlich je Garage

106,00 Euro jährlich je Carport

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche ist als Modellansatz zu verstehen. Werden Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

2 % des marktüblich erzielbaren

Rein gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV):

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner gewerblicher Nutzung

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	110,17 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.542,38 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		210,57 €
Summe			2.264,95 €

**Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksmarkt im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser von 1,3 % mit einer Standardabweichung von ±1,1, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 45,7 Jahren mit einer Standardabweichung von ± 16,3 und einer durchschnittlichen Miete von 6,60 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 0,6.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich wie folgt:

**Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes**

Kennzahlen	Mittelwert	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschlag
Wohn- Nutzfläche	115,90 m <sup>2</sup>	110,17 m <sup>2</sup>	0,0 Pp.
Restnutzungsdauer	46 Jahre	65 Jahre	0,5 Pp.
Miete	6,60	7,51 €/m <sup>2</sup>	0,0 Pp.
Bewirtschaftungskosten	24%	21,51%	0,0 Pp.
		Summe Zu-/Abschläge:	0,5 Pp.
Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	1,30 %		
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	0,5 Pp.		
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,8 %	

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

vgl. Sachwertermittlung

**Gesamtnutzungsdauer**

vgl. Sachwertermittlung

**Restnutzungsdauer**

vgl. Sachwertermittlung

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

vgl. Sachwertermittlung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringf. Unterhaltungsstau (Silikonfugen, Badewannenverkleidung) -500,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	3.040,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzgrundstück; Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999 5.040,00 €</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau eines Garagentors -2.000,00 €</li> </ul>	
Summe	2.540,00 €

**Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten**

In den Sanitärräumen (Gäste-WC und Badezimmer) sind die Silikonfugen teilweise erneuerungsbedürftig. Die seitliche Verkleidung der Eckbadewanne scheint defekt zu sein (an einer Seite ist das Element lose). Es erfolgt ein pauschal Wertabschlag von rd. -500 €.

**Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten**

Das Stellplatzgrundstück; Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 999, Größe 18 m<sup>2</sup>

Das Flurstück 999 wird als Stellplatzgrundstück genutzt. Die Fläche ist nur geschottert und somit nicht befestigt. Bei einem Bodenrichtwert von 280 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für eine Fläche von 18 m<sup>2</sup> ein Wert von 5.040 €, der entsprechend angesetzt wird.

Der aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzte Anbau wurde ursprünglich als Garage genehmigt. Eine Baugenehmigung für eine abweichende Nutzung lag nicht vor. Ausbauordnungsrechtlicher Sicht ist die abweichende Nutzung allerdings genehmigungspflichtig. Es besteht das Risiko, dass die Baubehörde die Nutzungsänderung verweigert, da eventuell baurechtliche Vorschriften dem entgegenstehen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Vorschriften zu Abstandsflächen, zum Brandschutz oder zum Schallschutz.

Ein verständig handelnder Käufer wird den Anbau als Garage nutzen wollen und entsprechend ein Gargentor einbauen. Für den Einbau erfolgt ein pauschaler Abschlag von rd. 2.000 €.

## 7.6 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse

Die Plausibilisierung des vorläufig marktangepassten Sachwerts erfolgt anhand der folgenden Methoden:

### Plausibilisierung anhand von Vergleichskaufpreisen

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Aus dem Jahr 2024 wurden lediglich drei Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen bei den Kauffällen zwischen 2.916 €/m<sup>2</sup> und 3.205 €/m<sup>2</sup>.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert liegt entspricht einem Wert von 3.048,96 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, liegt somit innerhalb der Spanne der Werte aus den vorhandenen Vergleichskaufpreise.

### Plausibilisierung anhand des Ertragswertverfahrens

Zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Sachwertes hat der Sachverständige eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	335.904,21 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert:	342.274,52 €
Abweichung vom Sachwert:	2.1 %

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert weicht um weniger als 5% vom ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert ab. Daher wird der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert als plausibel erachtet.

### Plausibilisierung anhand von Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälfte veröffentlicht. Daher kann eine Plausibilisierung anhand dieser Daten nicht erfolgen.

### Plausibilisierung anhand von Vergleichskennzahlen

Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses werden folgende Kennzahlen veröffentlicht:  
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser:  
Rohertragsfaktor 31 (bei einer durchschn. Restnutzungsdauer von 45,7 (16,3 Standardabweichung))

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert entspricht dem 32,51-fachen der Jahresnettomiete (342.274,52 € / 10.528,56 €). Der Wert ist daher als plausibel einzustufen.

### Gesamtbeurteilung

Die Kennzahlen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der Spannen der Referenzkennzahlen. Daher sind die ausgewiesenen vorläufigen Verfahrensergebnisse als plausibel einzustufen.

## 7.7 Verkehrswert

### Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

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

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

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **345.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59077 Hamm, Hubert-Kirchhoff-Straße 25, einem unbebauten Grundstück (Stellplatz) sowie 1/9 Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück (Weg)

Grundbuch Hamm	Blatt 3490	lfd. Nr. 2
Gemarkung Herringen	Flur 5	Flurstück 992
Grundbuch Hamm	Blatt 3490	lfd. Nr. 3
Gemarkung Herringen	Flur 5	Flurstück 962 (1/9 Miteigentumsanteil)
Grundbuch Hamm	Blatt 3490	lfd. Nr. 4
Gemarkung Herringen	Flur 5	Flurstück 999

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 mit rd.

**338.000 €**

**in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend Euro**

ermittelt.

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

Arnsberg, den 07. April 2025



Andreas Keuthen

## 7.8 Einzel-Verkehrswert

Folglich wird der Verkehrswert, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, in Einzelwerte aufgeteilt. Alle Flurstücke inklusive des Miteigentumsanteils sollten als eine Einheit erworben werden.

Hinweis: Die fiktive Fläche des Miteigentumsanteils an dem Weg (private Zufahrtsstraße; Flurstück 962) wurde in der Bewertung, gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses, mit dem vollen Bodenrichtwert berücksichtigt, da diese Flächen in die Ableitung der Sachwertfaktoren einfließen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartigen Flächen jedoch keinen Wert beigemessen. Daher erfolgt der Ansatz in der Aufstellung der Einzel-Verkehrswerte mit 1 € (symbolischer Wert).

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Hamm	5	992	Doppelhaushälfte	332.959 €
Hamm	5	1/9 Anteil an 962	private Zufahrtsstraße der Anlieger	1 €
Hamm	5	999	unbebaut (Nutzung als Stellplatz)	5.040 €

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

### 8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: Fotodokumentation (unvollständig)
- Anlage 5: Lageplan zur Verpflichtungserklärung vom 25.03.99, Baulastenblatt 7173
- Anlage 6: Werteeinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu

Seite 1 von 2



Vermessungs- und Katasteramt Hamm  
Katasteramt

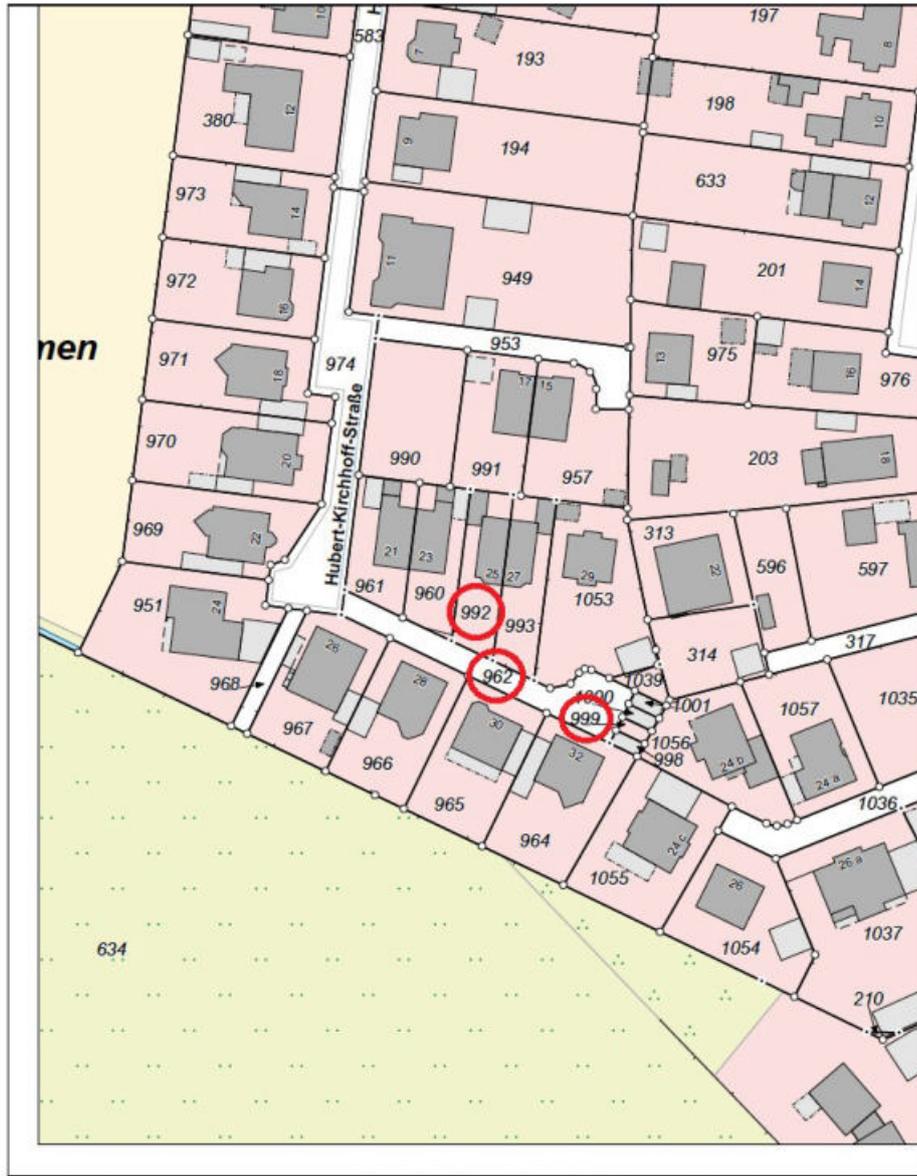
Gustav-Heinemann-Straße 10  
59065 Hamm

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 992  
Flur: 5  
Gemarkung: Herringen  
Hubert-Kirchhoff-Straße 25, Hamm

Erstellt: 25.02.2025  
Zeichen: 2510122AK



Maßstab 1 : 1000

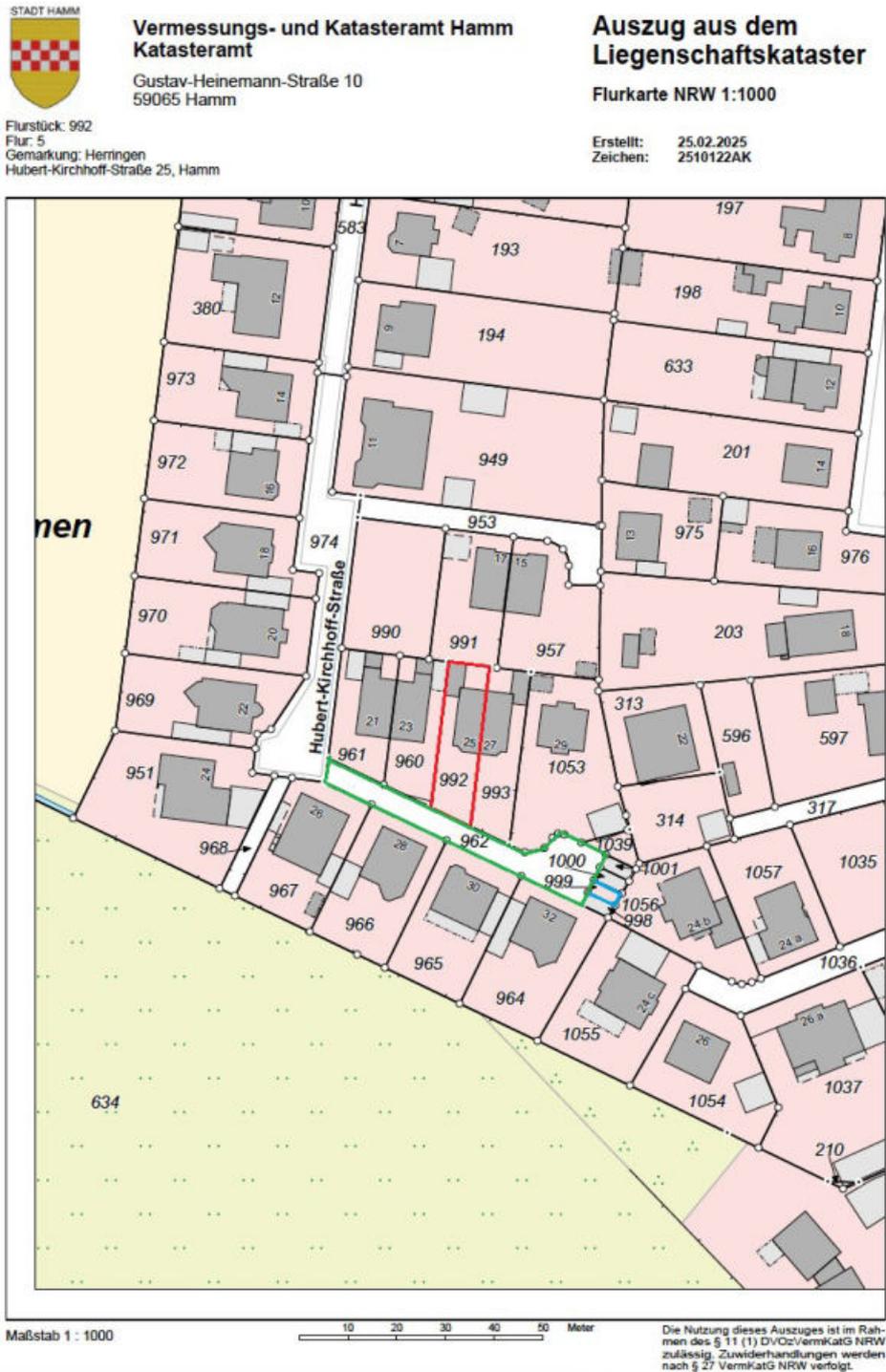


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

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

**Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu**

Seite 2 von 2



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de - eigene Darstellung  
 Flurstück 992 (Wohnhaus) rot markiert; Flurstück 962 (Weg; hier 1/9 Miteigentumsanteil) grün markiert, Flurstück 999 (Stellplatz) blau markiert

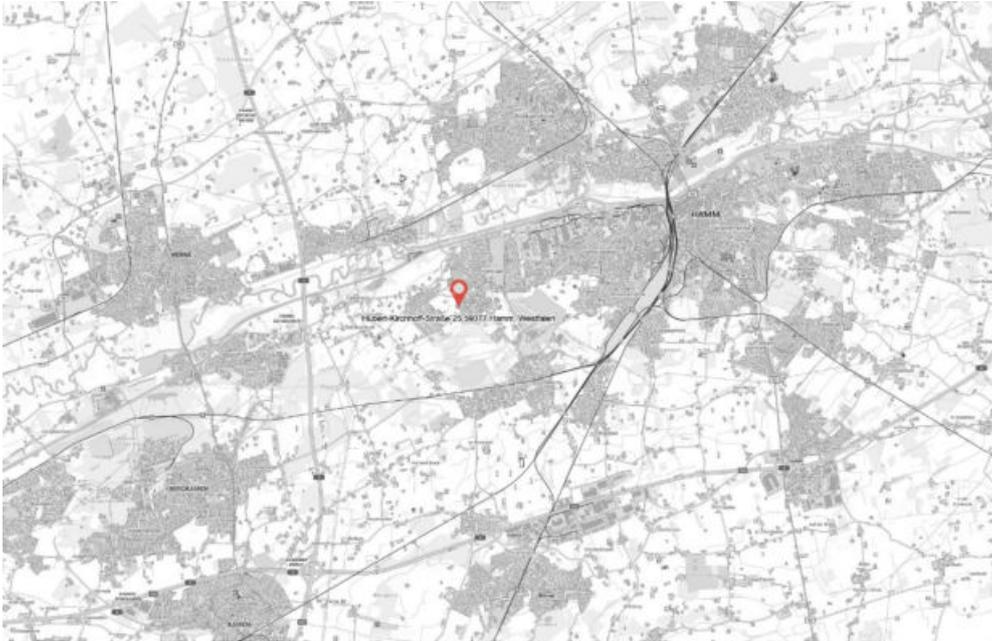
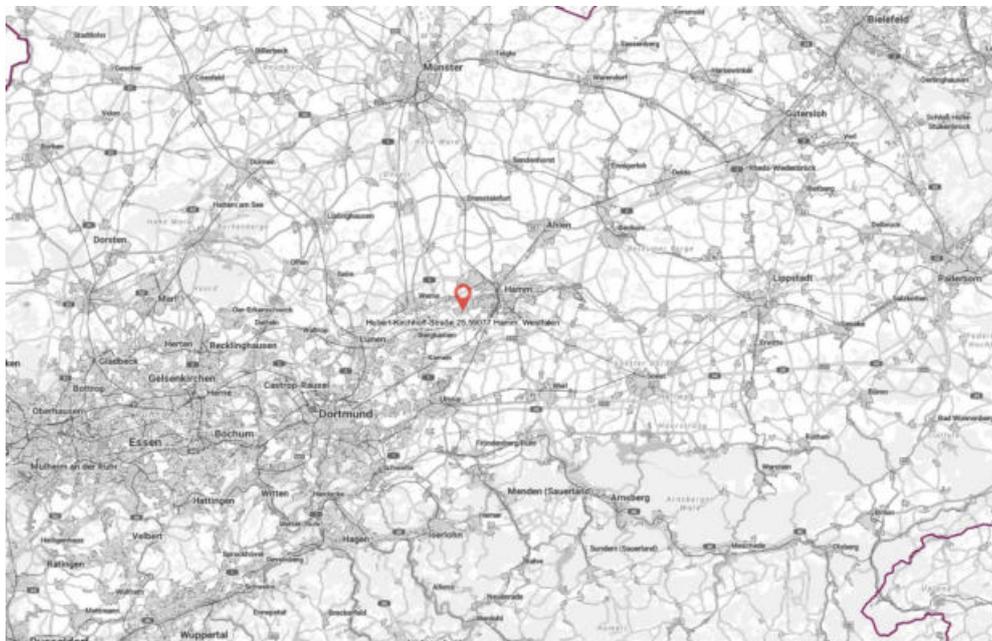
**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)**

Seite 1 von 2

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

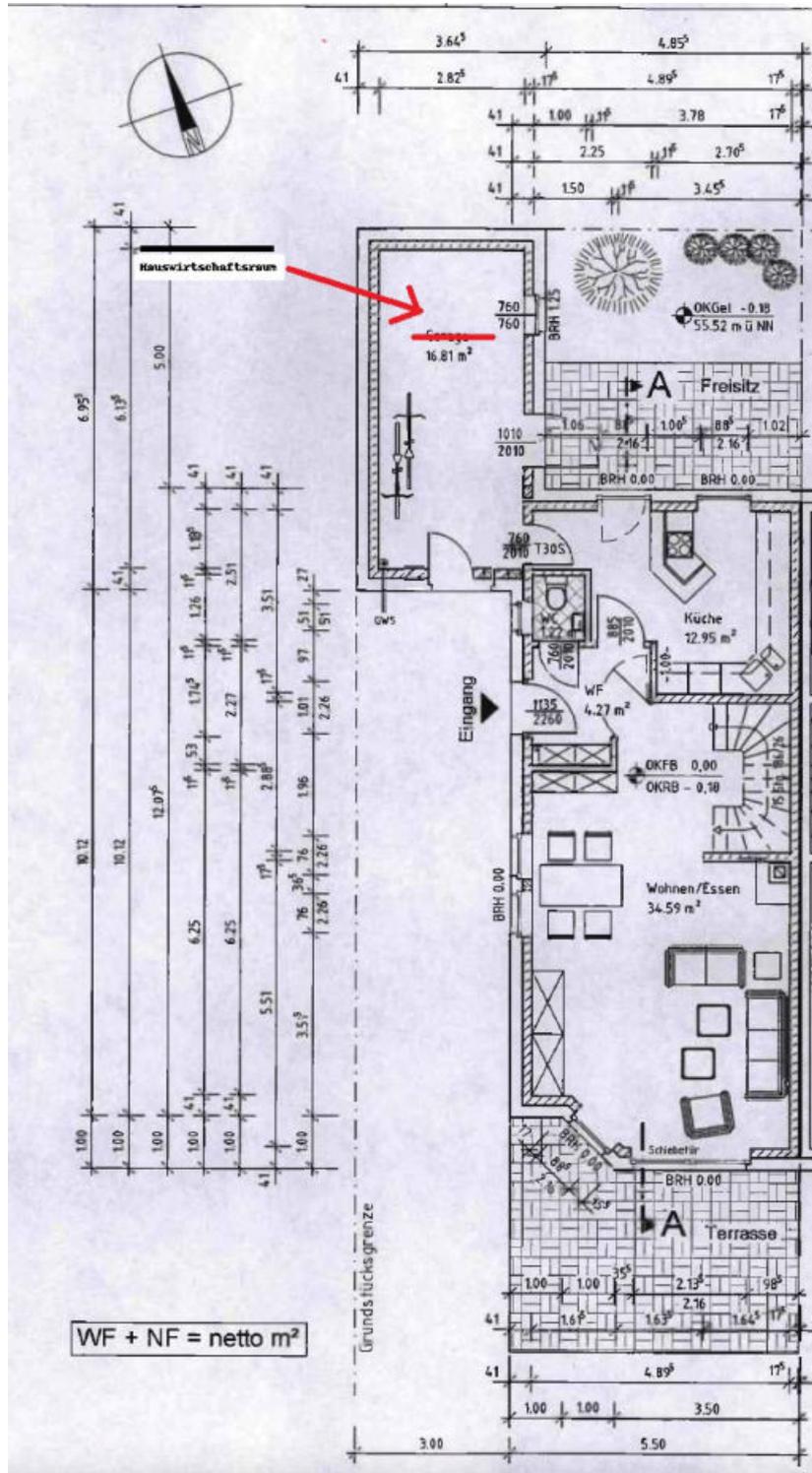
**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)**

Seite 2 von 2

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

**Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)**

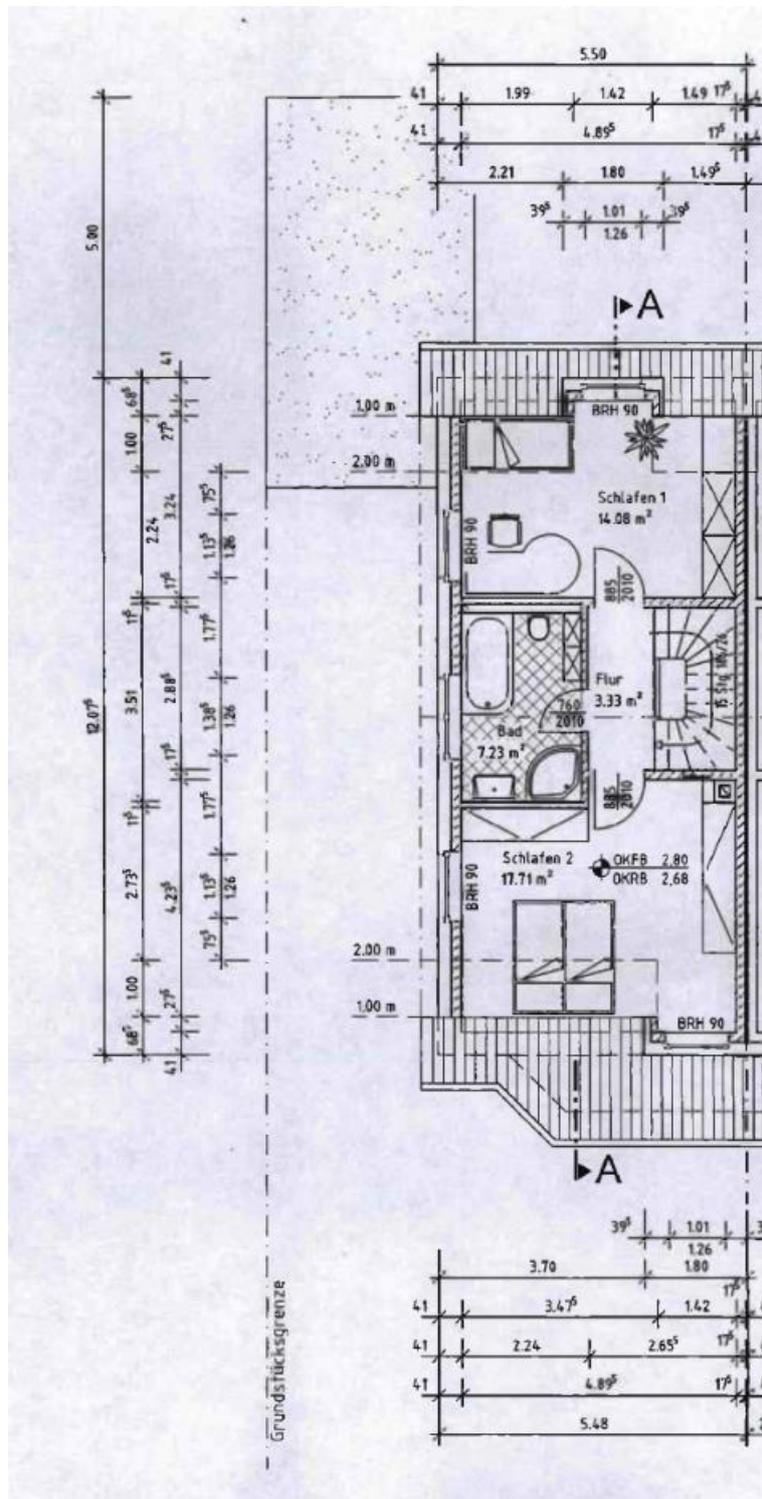
Seite 1 von 8



Erdgeschoss (eigene Darstellung)

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

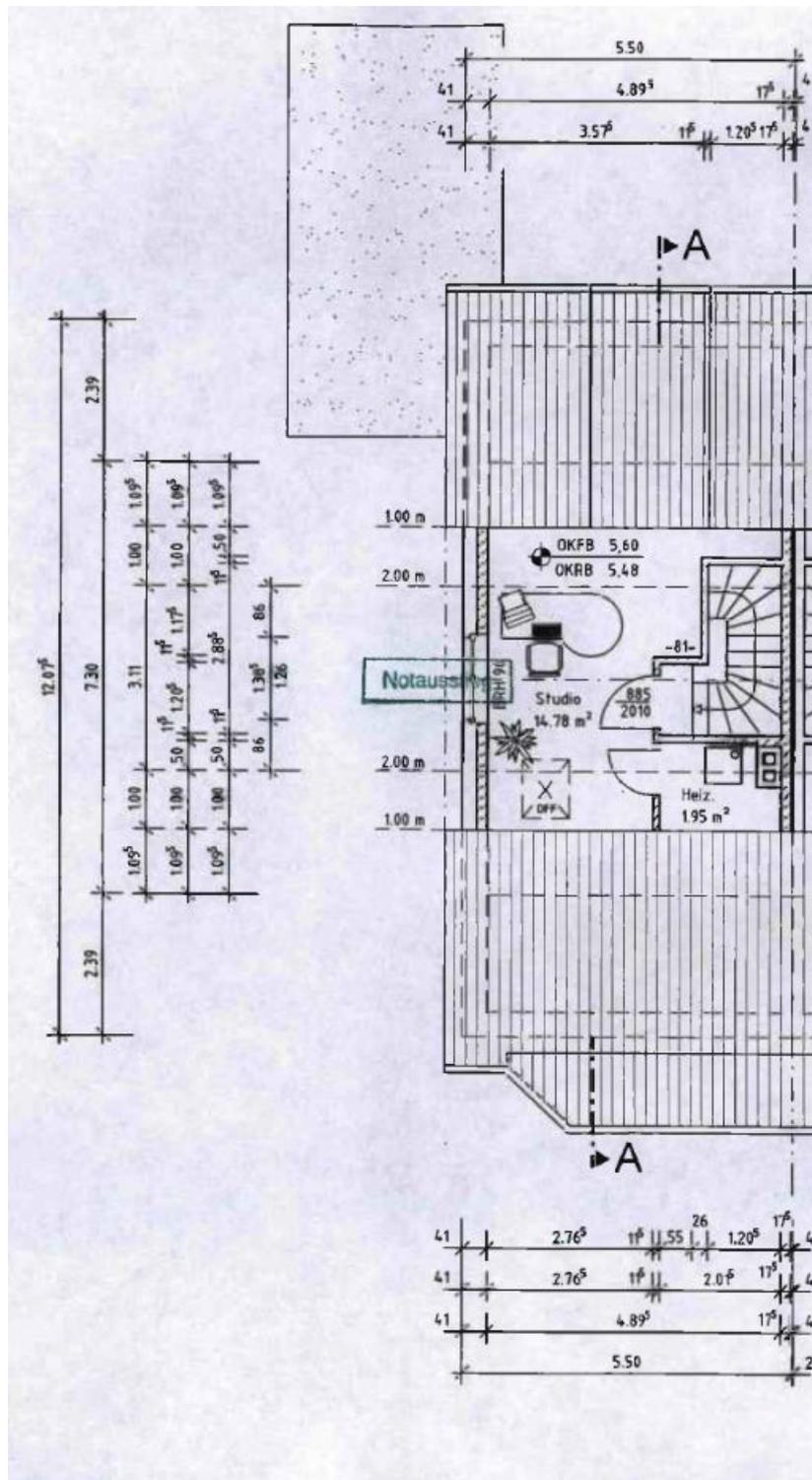
Seite 2 von 8



Dachgeschoss

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

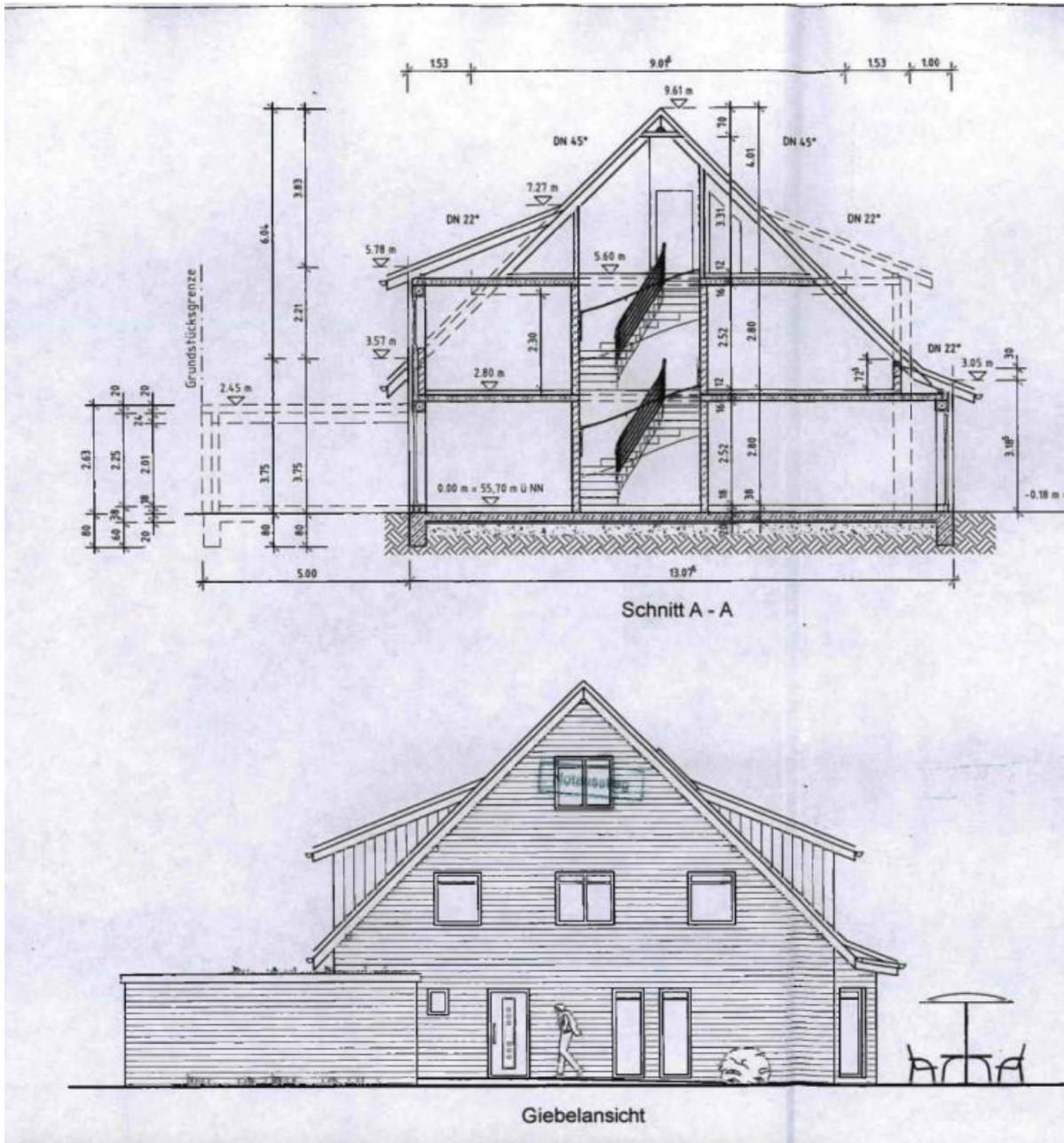
Seite 3 von 8



Spitzboden

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

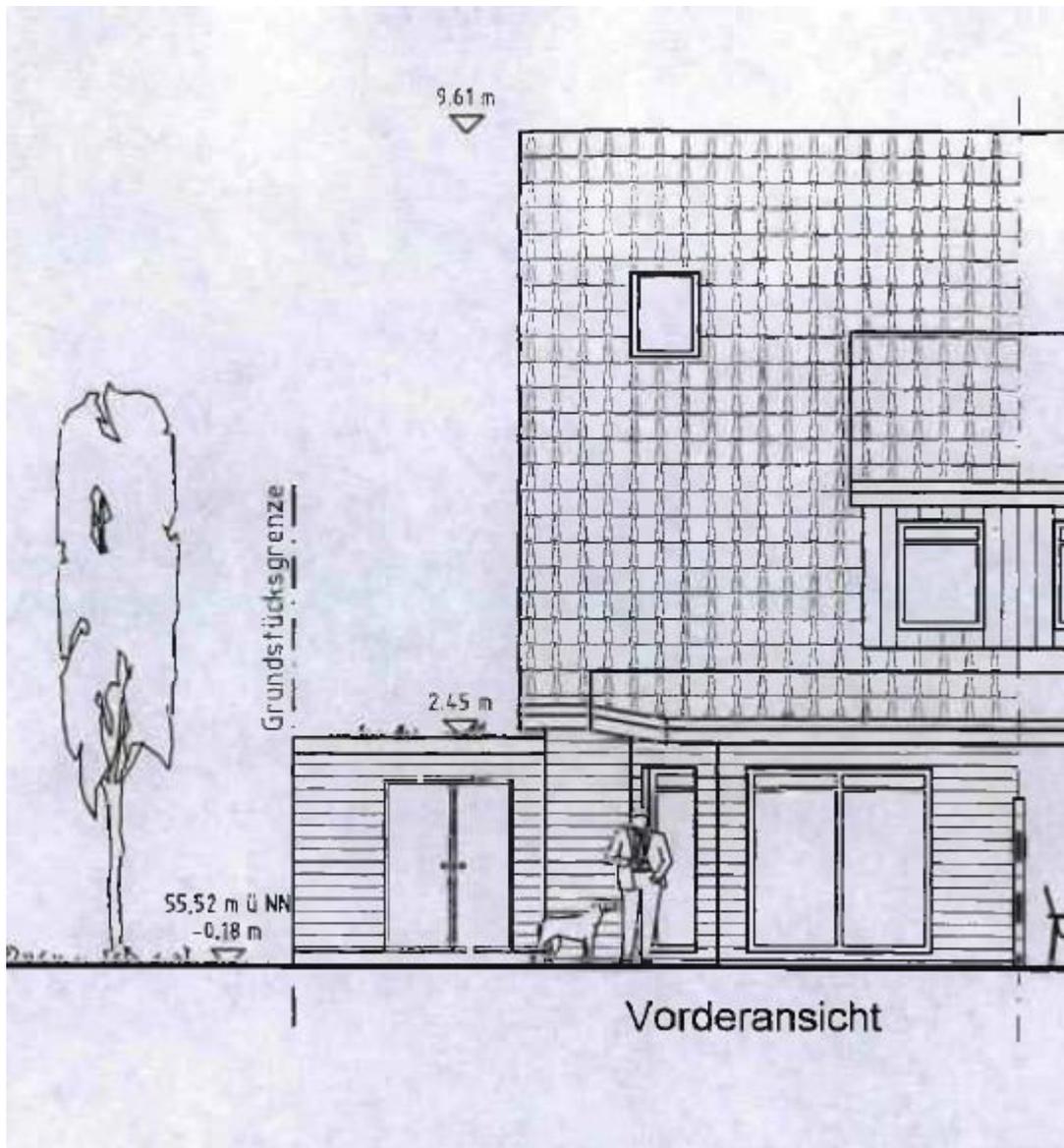
Seite 4 von 8



Schnitt/Giebelansicht

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

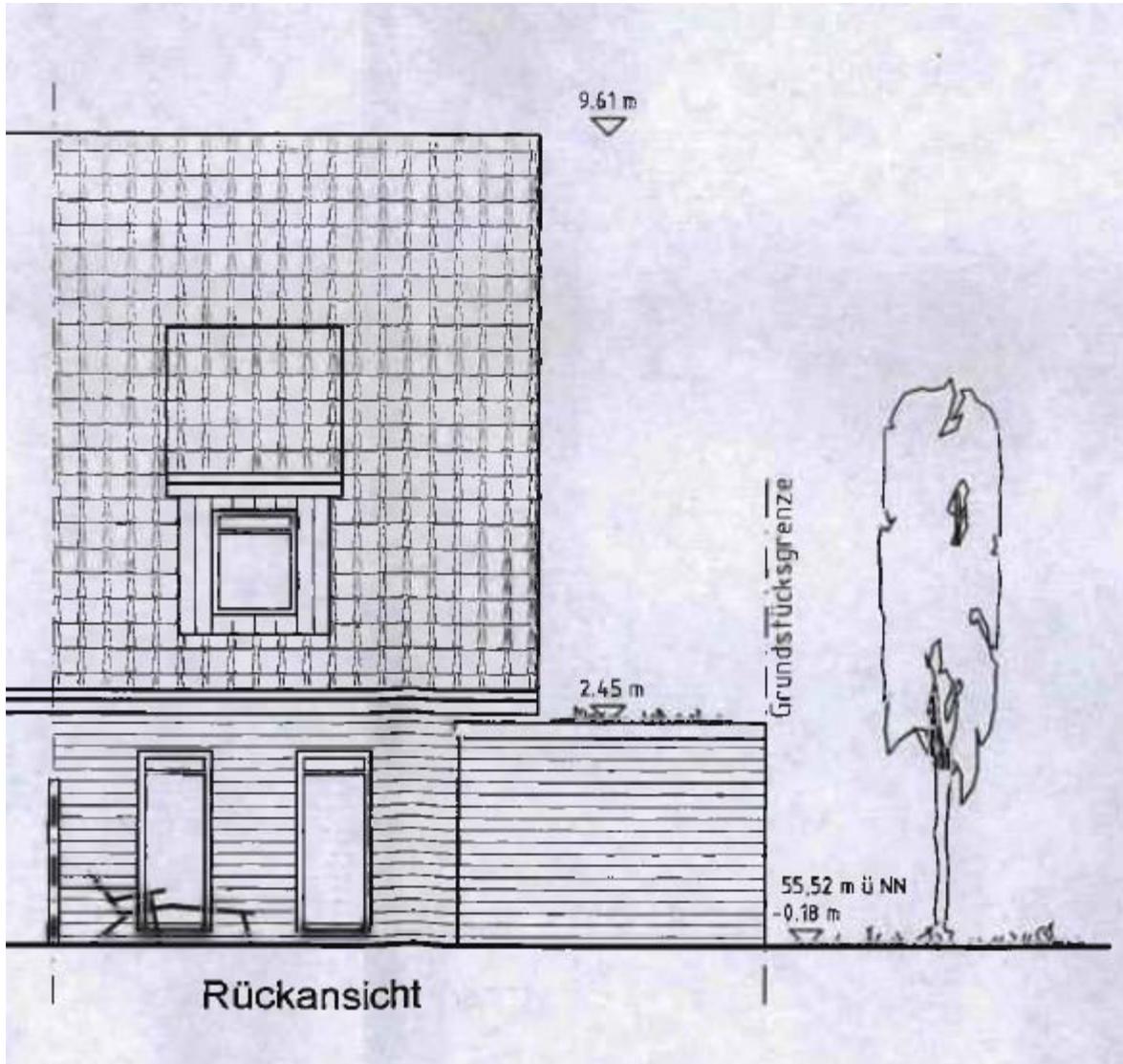
Seite 5 von 8



Vorderansicht

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Seite 6 von 8



Rückansicht

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Seite 7 von 8



ARCHITEKTURBÜRO  
ADOLF MICHAEL KRIPPNER

BAUPLANUNG KÜNSTLERISCHE GESTALTUNG BAULEITUNG

### Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben: Errichtung einer Doppelhaushälfte  
 Bauort: Hubert-Kirchhoff-Str. 25, 59077 Hamm  
 Grundstück: Gemarkung Herringen, Flur 5, aus Flurstück 959  
 Bauherrin: Edeltraud Krippner, Fritz-Husemann-Str. 22, 59077 Hamm

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE																
Raum		Raummaße						Wohnfläche brutto		3 % Putz	Wohnfläche netto					
Gebäudefuß	Geschoß	Raumbezeichnung	Breiten [m]			Längen [m]			Faktoren	Teilflächen [m²]	Summe Teilflächen [m²]	WF br. [m²]	-0,03	je Raum [m²]	je Gebäudeteil	
			B+	B+	B+	L+	L+	L/								
Doppelhaushälfte	EG	Küche	4,955			1,135			/ 1 * 1	5,62		13,35	-0,40	12,95	53,04	
			3,780			1,260	0,115		/ 1 * 1	5,20						
			2,530			1,000			/ 1 * 1	2,53						
	EG	WC	1,000			1,260			/ 1 * 1	1,26	1,26	1,26	-0,04	1,22		
			1,500			2,270			/ 1 * 1	3,41						
	EG	Diele	2,250	-1,500		0,950			/ 1 * 1	0,72	4,41	4,41	-0,13	4,27		
			0,750			0,750			/ 2 * 1	0,28						
	DG	Wohnen/ Essen	1,615			6,250			/ 1 * 1	10,09						
			1,635			6,250			/ 1 * 1	10,22						
			1,645			4,510			/ 1 * 1	7,42						
			1,000			1,000			/ 2 * 1	0,50						
			3,135			1,000			/ 1 * 1	3,14	35,65	35,65	-1,06	34,59		
			1,635			1,325			/ 1 * 1	2,17						
			-0,700			0,700			/ 2 * 1	-0,25						
			0,645			1,085			/ 1 * 1	0,70						
1,645					0,900			/ 1 * 1	1,48							
0,900					0,200			/ 1 * 1	0,18							
DG	Flur	1,190			2,885			/ 1 * 1	3,43	3,43	3,43	-0,10	3,33			
		2,125			3,510			/ 1 * 1	7,46	7,46	7,46	-0,22	7,23			
DG	Bad	4,895			2,240			/ 1 * 1	10,96							
		1,990	1,500		1,000			/ 2 * 1	1,75	14,51	14,51	-0,44	14,08			
DG	Schlafen 1	1,420			3,510	-2,240		/ 1 * 1	1,80							
		1,420			1,000	0,270		/ 1 * 1	1,80							
		3,475			1,000			/ 2 * 1	1,74	18,26	18,26	-0,55	17,71			
		2,240			2,735			/ 1 * 1	6,13							
DG	Schlafen 2	2,655			4,235	-1,000		/ 1 * 1	8,59							
		1,205	0,115		0,500			/ 2 * 1	1,13							
Boden	Studio	3,575			1,000			/ 2 * 1	1,79							
		3,575			1,175			/ 1 * 1	4,20	15,23	15,23	-0,45	14,78			
		2,765			1,935			/ 1 * 1	5,35							
		2,765			1,000			/ 1 * 1	2,77							
<b>Summen</b>										<b>113,56</b>	<b>-3,39</b>	<b>110,17</b>	<b>110,17</b>			
<b>Gesamtwohnfläche netto nach Durchführung der Maßnahme</b>										<b>110,17</b>						

Anlage zu Bauschein Nr.: 2402/03/5

59077 Hamm, 18.12.2003  
Der Architekt:



**ADOLF M. KRIPPNER**  
ARCHITEKT  
59077 HAMM (HERRINGEN)  
FR.-HUSEMANN-STR. 22 • RUF 02381/46 24 02

ADOLF MICHAEL KRIPPNER, ARCHITEKT, 59077 HAMM (HERRINGEN), FRITZ-HUSEMANN-STR.22, TEL. 02381 - 462402, FAX 02381 - 460426  
e-mail: architekt.krippner@t-online.de

w18122003.edv

Wohnflächenberechnung

**Anlage 3:** ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Seite 8 von 8



**ARCHITEKTURBÜRO  
ADOLF MICHAEL KRIPPNER**

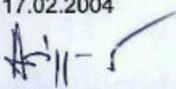
BAUPLANUNG KÜNSTLERISCHE GESTALTUNG BAULEITUNG

Stadtamt 63  
Empf: 17.FEB. 2004  
Stadt Hamm

**Nutzflächenberechnung**

Bauvorhaben: Errichtung einer Doppelhaushälfte  
 Bauort: Hubert-Kirchhoff-Str. 25, 59077 Hamm  
 Grundstück: Gemarkung Herringen, Flur 5, Flurstück 992  
 Bauherrin: Edeltraud Krippner, Fritz-Husemann-Str. 22, 59077 Hamm  
 Aktz.: 02402-03-05

Raum		Raummaße					Nutzfläche brutto		3 % Putz	Nutzfläche netto
Gebäude-/Geschoß	Raum	Breiten [m]		Längen [m]		Faktoren	Teilflächen [m²]	Summe Teilflächen [m²]	[m²]	[m²]
		(B+ B+ B)*	(L+ L) / *	=	NF br. *					
DHH	EG Garage	2,825		6,135	/ 1 * 1		17,33	17,33	-0,52	16,81
	Boden Heiz.	2,015		1,000	/ 2 * 1		1,01	2,02	-0,06	1,95
		2,015		0,500	/ 1 * 1		1,01			
<b>Summen</b>								<b>19,35</b>	<b>-0,58</b>	<b>18,77</b>
<b>Gesamtnutzfläche nach Durchführung der Maßnahme:</b>										<b>18,77</b>

59077 Hamm, 17.02.2004  
 Der Architekt: 

Anlage  
zu Bauschein  
Nr.: 2402/03/5



**ADOLF M. KRIPPNER  
ARCHITEKT**  
 59077 HAMM (HERRINGEN)  
 FR.-HUSEMANN-STR. 22 • RUF 02381/462402

ADOLF MICHAEL KRIPPNER, ARCHITEKT, 59077 HAMM (HERRINGEN), FRITZ-HUSEMANN-STR.22, TEL. 02381 - 462402, FAX 02381 - 460426  
 e-mail: [architekt.krippner@tinet.de](mailto:architekt.krippner@tinet.de)

rf17022004.sdw

Nutzflächenberechnung

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 1 von 11



Bild 1: Weg (Flurstück 962)



Bild 2: Flurstück 999 (Stellplatzgrundstück)

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 2 von 11



Bild 3: Ansicht von vorne



Bild 4: Ansicht von vorne

**Anlage 4: Fotodokumentation**

Seite 3 von 11



Bild 5: Ansicht Hauseingangsbereich und Garage (ohne Garagentor; als Hauswirtschaftsraum genutzt)



Bild 6: Terrasse vor dem Haus mit Rasenfläche / Einfahrt