

Gutachten Nr. 2024.029-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück unter der Anschrift

Im Griesenbruch 3 b in 59071 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 2/24

Aufsteller / Unterzeichner:



Bastian Bienek M. Sc. RWTH

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie für Erbaurechte

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:

14.05.2024

14.05.2024

Abgeschlossen:

Ahlen, den 21.06.2024

digitale Ausfertigung

Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Teilungsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
lfd. Nrn.	laufende Nummern
NUF	Nutzungsfläche
u. a. m.	und andere mehr
URL	Uniform Resource Locator (genaue Adresse im Internet)
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 12.11.2020

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 08.08.2020

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 21.11.2017

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Ministerium des Innern

URL: www.recht.nrw.de – geltende Gesetze und Verordnungen (SGV.NRW.)

Stand: 01.12.2020

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken

mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

von Wolfgang Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz
sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 19.07.2021

ImmoWertA Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

<https://www.bmwsb.bund.de>

Stand 20.09.2023

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 25.11.2003

DIN 283 (1950)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277, Blatt 1 und 2 (Februar 2005)

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277-1 (Januar 2016)

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 16.10.2020

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer

Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Stöber

C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht

Herausgeber: Helmut Löffler

Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Gutachten-N° 2024.029-ZV, digitale Ausfertigung

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.

© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH

Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, e-mail: post@bienek.eu

Kompendium des Baurechts
Herausgeber: Kniffka / Koeble
C. H. Beck Verlag, München 2008

Bewertungsliteratur

Wohnflächenberechnung
Herausgeber: Gerhard Heix
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co. KG, Essen
5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2019

BKI Baukosten 2021, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart

ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage 2021
Herausgeber: Bernhard Bischoff
Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage
Herausgeber: Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, www.reguvis.de

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Herausgeber: Ross / Brachmann
Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Herausgeber: Kleiber
Bundesanzeiger Verlag, 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2017

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung
Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
Olzog Verlag München

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber: Schaper / Kleiber
Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis
Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann
Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

Kleiber digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.

Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, www.reguvis.de

Inhaltsübersicht

1	Allgemeine Angaben	12
1.1	Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	12
1.2	Objektbezogene Unterlagen	12
1.2.1	vom Auftraggeber erhalten	12
1.2.2	vom Unterzeichner beschafft	13
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	14
1.3	Ortsbesichtigung	14
1.3.1	Ladungen	14
1.3.2	Durchführung	14
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	16
1.6	Anerkennung der Bedingungen	17
2	Gegenstand der Wertermittlung	18
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	18
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 3278	18
2.2.1	Bestandsverzeichnis	18
2.2.2	Abteilung I	18
2.2.3	Abteilung II	18
2.2.4	Abteilung III	18
2.3	Liegenschaftskataster	19
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	19
2.4.1	Grundbuch	19
2.4.2	Baulastenverzeichnis	20
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	21
2.4.4	Andere Rechte	21
2.5	Grenzüberschreitungen	21
2.5.1	Überbau	21
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	21
2.7	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	22
2.8	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	22
2.9	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	22

3	Ortsbeschreibung	23
3.1	Einwohnerzahlen	23
3.2	Fläche	23
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	23
3.3.2	Infrastruktur	24
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	24
3.4	Makrolage	25
4	Grundstücksbeschreibung	26
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	26
4.1.1	Verkehrslage	26
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	26
4.1.3	Umgebungsbebauung	26
4.1.4	Planungsrecht	32
4.1.5	Entwicklungszustand	32
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	32
4.1.7	Umwelteinflüsse	33
4.2	Grundstückseigenschaften	34
4.2.1	Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 6, Flurstück 576	34
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	35
5.1	Einfamilienhaus	35
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	35
5.1.2	Bauzahlen	35
5.1.3	Bauweise und Baugestaltung	36
5.1.4	Energetische Eigenschaften	36
5.1.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	38
5.1.6	Bauzustand	51
5.2	Außenanlagen	56
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtbereich	56
5.3	Gesamteindruck	60
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	61
6.1	Vergleichswertverfahren	61
6.2	Ertragswertverfahren	61
6.3	Sachwertverfahren	61

7	Ermittlung des Bodenwertes	62
7.1	Bodenrichtwert	62
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	62
7.3	Maß der baulichen Nutzung	65
7.4	Wertzonen	65
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	65
7.6	Freilegungskosten	66
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	66
8	Ermittlung des Sachwertes	68
8.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	68
8.2	Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Einfamilienhaus	68
8.2.1	Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	68
8.2.2	Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	69
8.2.3	Gebäudestandardkennzahl	74
8.2.4	Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert	74
8.2.5	Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010	74
8.2.6	Ermittlung der indizierten Herstellungskosten	75
8.2.7	Ermittlung der Restnutzungsdauer	75
8.2.8	Alterswertminderung	78
8.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	79
8.5	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	80
8.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	81
8.7	Sachwert	81
9	Ermittlung des Verkehrswertes	82
9.1	Verkehrswert	82
10	Schlussbemerkungen	83
10.1	Gutachtenumfang	83
10.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	83
10.3	Datenschutz	83
10.4	Fertigstellung	83

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zur Baulasteneintragung im Baulastenblatt 11521	20
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte.....	28
Abbildung 5	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm.....	29
Abbildung 6	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm	30
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	31
Abbildung 8	Straßenansicht vom Einfamilienhaus	37
Abbildung 9	Straßenansicht vom Einfamilienhaus (im Bild linke Doppelhaushälfte)	37
Abbildung 10	Rückansicht vom Einfamilienhaus	38
Abbildung 11	Schnitt durch das Einfamilienhaus	40
Abbildung 12	Ostansicht des Einfamilienhauses	40
Abbildung 13	Westansicht des Einfamilienhauses	41
Abbildung 14	Südensicht des Einfamilienhauses.....	41
Abbildung 15	Erdgeschoss Grundriss vom Einfamilienhaus.....	42
Abbildung 16	1.Obergeschoss Grundriss vom Einfamilienhaus	43
Abbildung 17	Eingangsbereich im Erdgeschoss	44
Abbildung 18	Gäste-WC im Erdgeschoss	44
Abbildung 19	Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss	45
Abbildung 20	Küche im Erdgeschoss	45
Abbildung 21	Hausanschluss und Heizungsraum im Erdgeschoss	46
Abbildung 22	Treppe zum 1. Obergeschoss im Erdgeschoss	46
Abbildung 23	Flur im 1. Obergeschoss	47
Abbildung 24	Hauswirtschaftsraum im 1. Obergeschoss.....	47
Abbildung 25	Schlafzimmer im 1. Obergeschoss.....	48
Abbildung 26	Kinderzimmer im 1. Obergeschoss	48
Abbildung 27	Kinderzimmer im 1. Obergeschoss	49
Abbildung 28	Badezimmer im 1. Obergeschoss	49
Abbildung 29	Badezimmer im 1. Obergeschoss	50
Abbildung 30	Rissbildungen an den Wänden im Erdgeschoss.....	52
Abbildung 31	horizontale Rissbildungen an den Wänden im Erdgeschoss	53
Abbildung 32	leicht abgesackter Fußboden im Erdgeschoss	53
Abbildung 33	leicht abgesackter Fußboden im Erdgeschoss	54
Abbildung 34	Rissbildungen an den Wänden im Obergeschoss	54
Abbildung 35	Beschädigungen der Wände im Obergeschoss	55
Abbildung 36	Rissbildung an den Wänden im Badezimmer im Obergeschoss	55
Abbildung 37	Hauseingangsbereich vom Einfamilienhaus	56
Abbildung 38	PKW-Stellplätze vor dem Einfamilienhaus	57

Abbildung 39	Blick in den Garten und auf das Gartenhaus	58
Abbildung 40	Blick in den Garten	58
Abbildung 41	Blick in den Garten	59
Abbildung 42	Blick auf die Terrasse	59
Abbildung 43	Blick in den Vorgarten	60
Abbildung 44	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	63
Abbildung 45	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	64

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 22.04.2024 mit Beschluss vom 22.04.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 2-facher Ausfertigung.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des ZVG zu ermitteln.
- 1.1.3 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.
- 1.1.4 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 14.05.2024.
 - 1.1.4.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.5 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 14.05.2024.
 - 1.1.5.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.2 Objektbezogene Unterlagen

1.2.1 vom Auftraggeber erhalten

Zur Erstellung dieses Gutachtens erhielt der Unterzeichner vom Auftraggeber folgende Unterlagen:

- 1.2.1.1 am 25.04.2024 Anschreiben vom 22.04.2024 mit Auftrag vom 22.04.2024 und Beschluss vom 22.04.2024
- 1.2.1.2 am 25.04.2024, – vom Amtsgericht Hamm unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Braam-Ostwhenemar, Blatt 3278 vom 12.01.2024 (8 Seiten)

1.2.2 vom Unterzeichner beschafft

Für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner selbst erforderlichenfalls unter Vorlage des Beschlusses vom Auftraggeber:

- 1.2.2.1 beim Onlineportal www.TIM-online-nrw.de – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 22.05.2024
- 1.2.2.2 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 08.05.2024 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 22.05.2024 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 08.05.2024 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 07.05.2024 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.6 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Hamm
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Auskunft vom 22.05.2024 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2024
- 1.2.2.8 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm vom 22.05.2024 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.9 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 13.05.2024 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.10 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 06.05.2024 über den Einheitswert vom 01.01.2019
- 1.2.2.11 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 06.05.2024 über die Höhe des Grundsteuermessbetrages am 01.01.2019
- 1.2.2.12 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 22.05.2024

1.2.2.15 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 22.05.2024

1.2.2.16 bei der Stadt Hamm – Ablichtungen aus den Bauakten beim Bauordnungsamt

1.2.3 vom Unterzeichner erstellt

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen erstellten der Unterzeichner oder seine Mitarbeiter:

1.2.3.1 der Unterzeichner – 16 Farbfotografien vom 14.05.2024, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

1.3 Ortsbesichtigung

1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 26.04.2024 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Dienstag, den 14.05.2024 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- die Schuldnerin „Name 1“
- die Insolvenzverwalterin der Schuldnerin „Name 2“
- die Gläubigerin „Name 3“

1.3.2 Durchführung

1.3.2.1 Am Dienstag, den 14.05.2024 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:45 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Unterzeichner
- Sachverständiger Maximilian Bienek M. Sc., Mitarbeiter des Unterzeichners

1.3.2.2 Die zu bewertenden baulichen Anlagen wurden vom Unterzeichner von außen und von innen besichtigt.

Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen konnten in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV- konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich von dem zu bewertenden Grundstück und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.4.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.4.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.4.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).
- 1.4.4 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.4.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.4.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.7 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.4.8 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.4.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.4.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.4.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.

- 1.4.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beimessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.4.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.4.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.4.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Plausibilität der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.4.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.

1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.5.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.5.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.5.3 Zitate werden im Gutachten in kursiver Schreibweise dargestellt.

1.6 Anerkennung der Bedingungen

1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.

Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Verfahrensweisen zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück oder sind im Grundbuch gelöscht.

2.2 Zum Grundbuch, Blatt 3278

Grundbuch von Braam-Ostwhenemar
Amtsgericht Hamm

2.2.1 Bestandsverzeichnis

2.2.1.1 lfd. Nr. 1

Gemarkung: *Braam-Ostwhenemar*
Flur: 6
Flurstück: 576
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche,
Im Griesenbruch 3 b*
Größe: 3 a 32 qm

2.2.2 Abteilung I

Eigentümer:

lfd. Nr. 1
zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

„Name 4“

2.2.3 Abteilung II

Keine Eintragungen

2.2.4 Abteilung III

2.2.4.1

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

2.3 Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.TIM-online.NRW.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2023 letztmalig überarbeitet.

2.3.1 Informationen zum Flurstück 576, Flur 26

Gemarkung:	Braam-Ostwennemar
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Im Griesenbruch 3 b, Ortsteil 59071 Braam-Ostwennemar
Fläche:	332 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 332
Aktualität des Flurstücks:	20.02.2019

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.4.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

2.4.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 18 dieses Gutachtens.

2.4.2 Baulastenverzeichnis (§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 08.05.2024 ist für das zu bewertende Grundstück folgende Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen im Baulastenblatt Nr. 11521:

2.4.2.1 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 6, Flurstück 436 tlw. (im beiliegenden Lageplan mit „B“ bezeichnet) verpflichtet sich, dass auf seinem Grundstück zu gegebener Zeit ohne Grenzabstand zum Grundstück Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 6, Flurstück 436 tlw. (im beiliegenden Lageplan mit „A“ bezeichnet) angebaut wird.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.



Abbildung 1 Lageplan zur Baulasteneintragung im Baulastenblatt 11521
ohne Maßstab
© Stadt Hamm

2.4.3 **Wohnungsrechtliche Bindungen**

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des zu bewertenden Grundstücks keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.4.4 **Andere Rechte**

2.4.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

2.4.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.5 **Grenzüberschreitungen**

2.5.1 **Überbau**

2.5.1.1 Anhand der Flurkarte und der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner keinen Überbau feststellen.

2.6 **Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

2.6.1 **Denkmalschutz**

Die Denkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 22.05.2024 eingesehen (www.Hamm.de).

Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen.

2.6.2 **Bodendenkmalliste**

Die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 22.05.2024 eingesehen (www.Hamm.de).

Es sind keine Eintragungen vorhanden, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

2.7 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

2.7.1 Einheitswert

Laut Bescheid des Finanzamtes Hamm mit Art- und Wertfortschreibung auf den 01.01.2019 beträgt der Einheitswert für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 19.377 EUR.

2.7.2 Grundsteuermessbetrag

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Neuveranlagung auf den 01.01.2019 beträgt der Grundsteuermessbetrag für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 50,38 EUR.

2.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.8.1 In der schriftlichen Auskunft der Stadt Hamm, „Name 5“, vom 07.05.2024 teilt dieser Folgendes mit:

„[...] nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche zum jetzigen Zeitpunkt kein Eintrag in diesem Kataster vorliegt. Es ist zu berücksichtigen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.“

2.9 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.9.1 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.9.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Einwohnerzahlen

Quelle: www.it.nrw.de

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2023)
18.152.449 Einwohner
- Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2023)
3.600.931 Einwohner
- Stadt Hamm (Stand 30.06.2023)
180.806 Einwohner

3.2 Fläche

- Stadt Hamm (Stand 29.03.2023)
226,3 km²
- Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm teilt sich in folgende Nutzungsarten:
 - ca. 52,3 % Landwirtschaft
 - ca. 11 % Waldflächen
 - ca. 1,8 % Wasserflächen
 - ca. 1,5 % Moor, Heide, Sumpf und Unland
 - ca. 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
 - ca. 4,5 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
 - ca. 8,8 % Verkehrsflächen
 - ca. 4,3 % Flächen anderer Nutzung

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

Auf dem heutigen Stadtgebiet der Stadt Hamm gab es im 20. Jahrhundert noch zahlreiche Bergwerke. Diese waren die Zeche Radbod, Zeche Maximilian, Zeche Sachsen und die Zeche Heinrich-Robert (Bergwerk Ost). Im Jahre 2007 wurde die Kohleförderung in Hamm endgültig eingestellt.

Die Stadt Hamm ist seit langem ein bedeutender Stahlstandort mit den Werken großer deutscher und internationaler Unternehmen.

Im Stadtteil Hamm-Uentrop befinden sich neben einem Betrieb der Chemieindustrie das Kohlekraftwerk Westfalen und das 1989 stillgelegte Kernkraftwerk THTR-300 sowie ein Gaskraftwerk.

Die Stadt Hamm ist Dienstleistungs- und Behördenstandort mit zentraler Bedeutung bis weit ins Umland. Es finden sich in Hamm zahlreiche Ämter, Behörden und Institutionen, wie z. B. das Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft, das Justizprüfungsamt und die Rechtsanwalts- und Notarkammer für den OLG-Bezirk Hamm.

Die Stadt Hamm ist Standort von zwei Hochschulen, der privaten Fachhochschule SRH (Hochschule für Logistik und Wirtschaft) und der staatlichen Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

3.3.2 **Infrastruktur**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtbereich von Hamm vorhanden.

3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein ausreichendes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen.

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt eine städtische Musikschule.

3.3.3 **Verkehrsinfrastruktur**

3.3.3.1 Straßenverkehr

Die Stadt Hamm liegt an den Autobahnen A1 – Hansalinie (Heiligenhafen – Saarbrücken) und A2 (Oberhausen – Berlin) und in unmittelbarer Nähe der A44 (Aachen – Dortmund/Unna – Kassel-Süd). Durch das Stadtgebiet von Hamm verlaufen die Bundesstraßen B61 und B63 und kreuzen sich etwa in der Stadtmitte.

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Straßenpersonennahverkehr wird von einem umfangreichen Stadtbusnetz geprägt. Es bestehen verschiedene Regionalbusverbindungen, die Hamm mit anderen Städten und Regionen verbinden. Die Stadt Hamm gehört zur Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL).

3.3.3.3 Schienenverkehr

Die Stadt Hamm ist mit dem IC/ICE Bahnhof Hamm und den Regionalbahnhöfen Bockum-Hövel und Heessen an das deutsche Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Hamm liegt an der Deutsche Bahn Strecke Köln – Hannover – Berlin und ist zudem Knotenpunkt für weitere Strecken in nahezu alle Richtungen des Landes.

Die Stadt Hamm verfügt im Ortsteil Heessen und im Ortsteil Bockum-Hövel über je einen weiteren Regional-Bahnhof.

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn. Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie)

östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

Im Stadtgebiet von Hamm befinden sich der Stadthafen Hamm, nach dem Dortmunder Hafen der zweitgrößte öffentliche Kanalhafen Deutschlands, der von Schiffen mit einer Länge von 110 m, einer Breite von 11,45 m und einem Tiefgang von 2,7 m sowie einer Ladekapazität von 1.200 t angelaufen werden kann, der Kanalhafen Uentrop und der Hafen des Gersteinwerks am Datteln-Hamm-Kanal.

3.4 Makrolage

(siehe auch Abb. 4 auf Seite 28 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Mit einer Entfernung von etwa 32 km (Luftlinie) südöstlich von Münster und etwa 28 km (Luftlinie) nordöstlich von Dortmund bildet Hamm das Tor vom Münsterland zum Ruhrgebiet.

Rings um Hamm liegen im Kreis Soest die Gemeinde Lippetal, die Gemeinde Welper und die Stadt Werl sowie die im Kreis Unna gelegene Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen und die Stadt Werne und die im Kreis Coesfeld gelegene Gemeinde Ascheberg sowie die im Kreis Warendorf gelegene Gemeinde Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Die Hammer Stadtteile erstrecken sich nördlich und südlich der Lippe, die die Stadt und ihr Zentrum von Osten nach Westen auf einer Länge von nahezu 31 km durchfließt. Das Stadtgebiet von Hamm ist in die 7 Stadtbezirke Hamm-Mitte, Hamm-Bockum-Hövel, Hamm-Heessen, Hamm-Herringen, Hamm-Pelkum, Hamm-Rhyern und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 29 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 5,3 km südöstlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 4 auf Seite 28 und Abb. 5 auf Seite 29 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,2 km (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.
- Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 6,0 km Entfernung (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 5,9 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück sowie an die Bundesautobahn BAB 1 Heiligenhafen – Saarbrücken, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 14,6 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 5,0 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 1,5 km. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, vorwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 14.05.2024

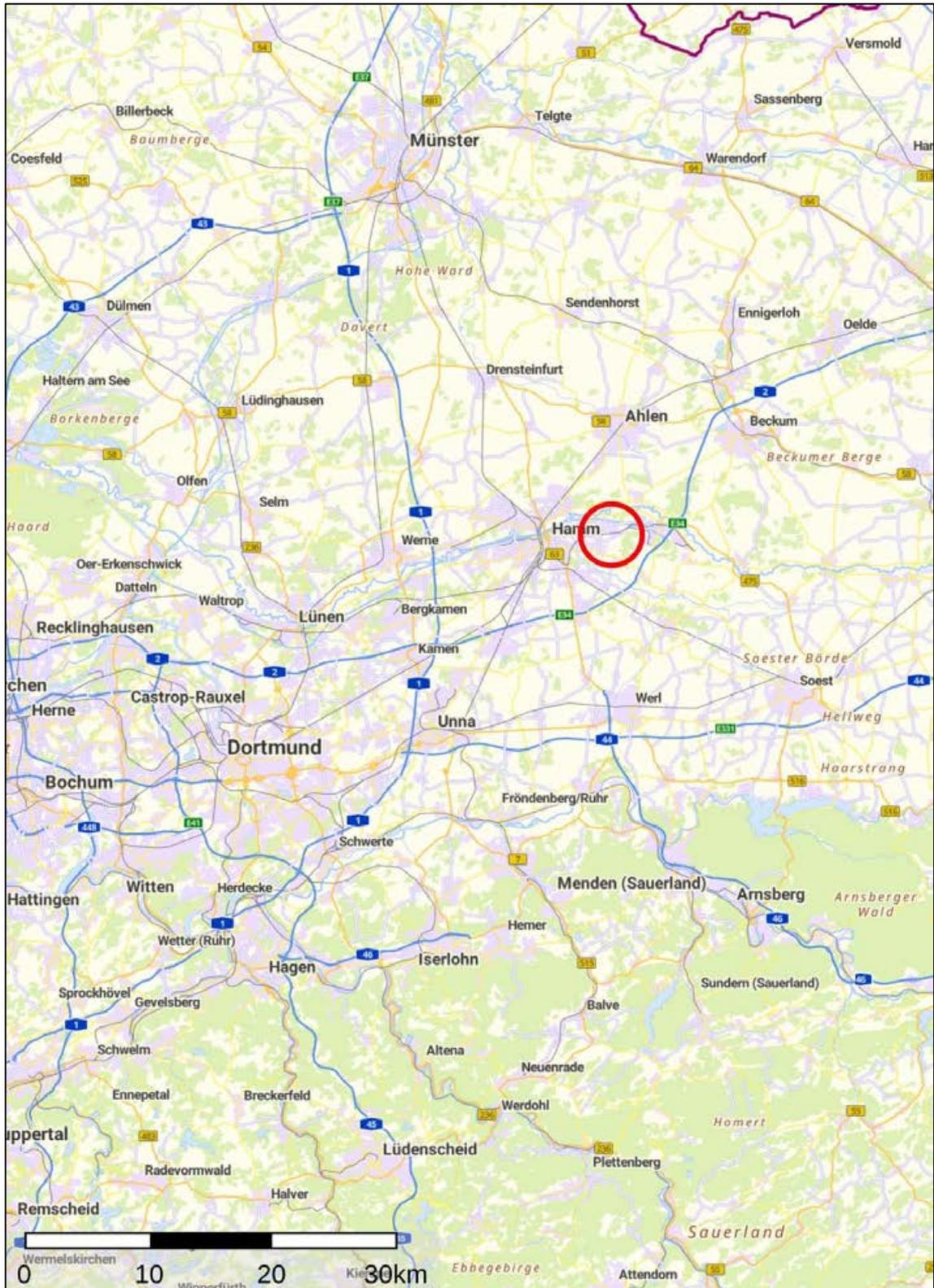


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

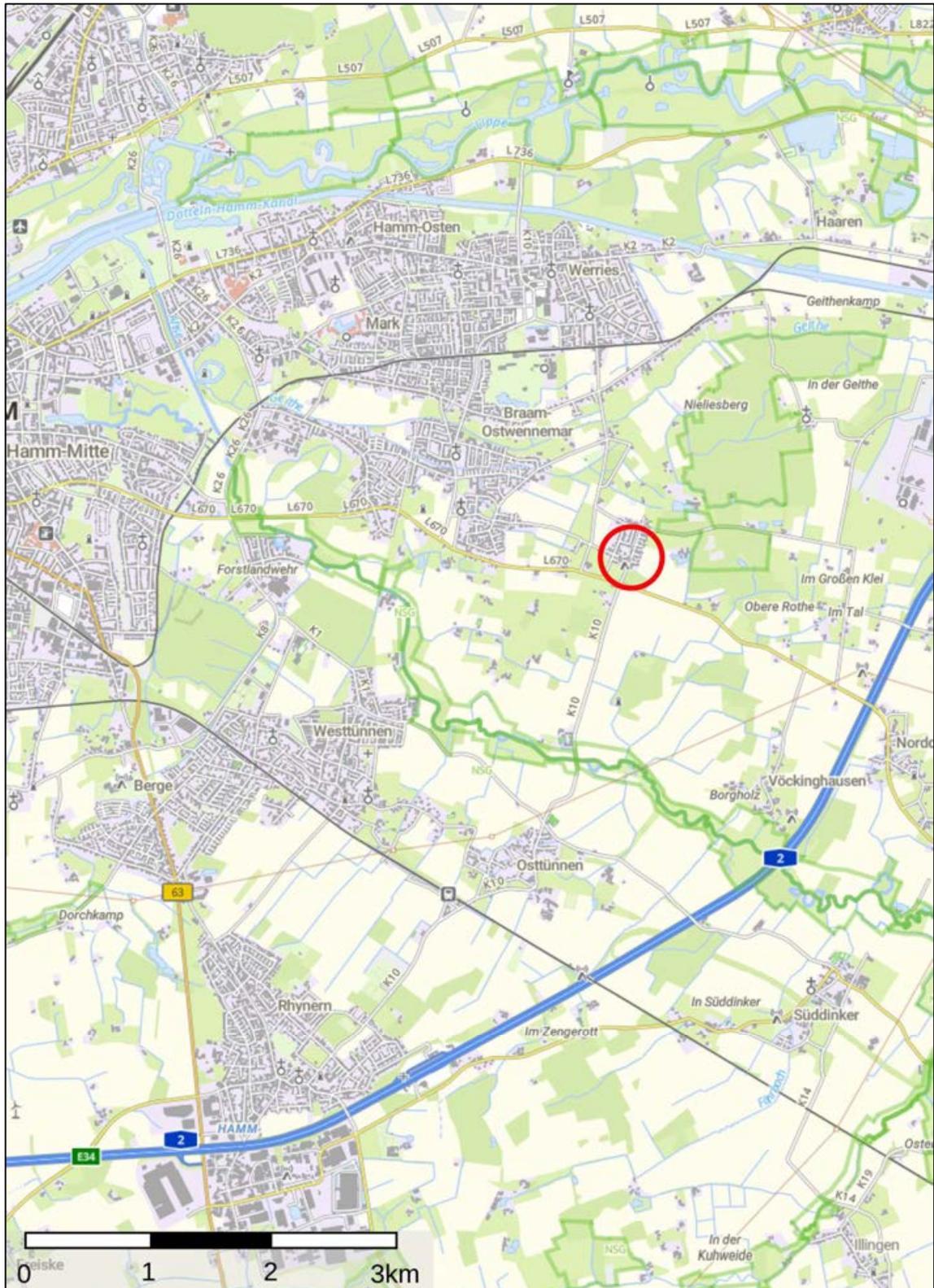


Abbildung 5 Auszug aus der Stadtkarte von Hamm
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

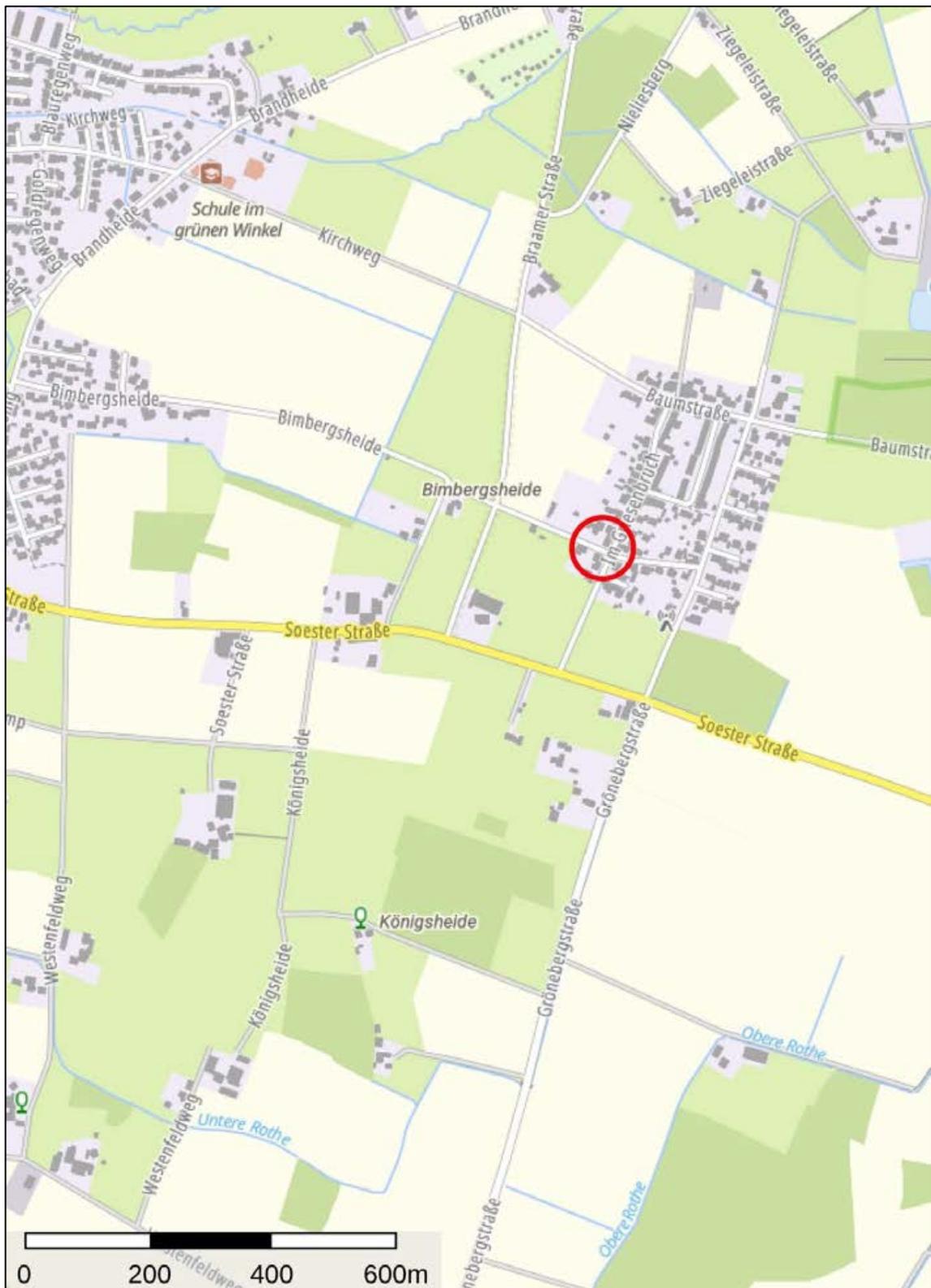


Abbildung 6 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1:1 000
Das zu bewertende Grundstück ist rot umrandet markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.1.4 **Planungsrecht**

(§ 6 Absatz 1 Immo WertV)

- 4.1.4.1 Nach Internet-Auskunft (www.Hamm.de) des Bauamtes der Stadt Hamm vom 22.05.2024 befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans.
Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

4.1.5 **Entwicklungszustand**

(§ 5 ImmoWertV)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

4.1.6 **Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 4.1.6.1 Da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich das zu bewertende Grundstück in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet befinden, wurden keine Auskünfte über eine eventuelle Lage des zu bewertenden Grundstücks in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet eingeholt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück nicht in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt.

- 4.1.6.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg Goebenstraße 25, 44135 Dortmund eingeholt.

Mit Schreiben vom 13.05.2024 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 6“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfelder.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Maximilian“ und „Max“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Weiter heißt es:

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.“

- 4.1.6.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen

Bodenveränderungen vorliegen.
Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

4.1.7 **Umwelteinflüsse**
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.7.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.

4.1.7.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als normal und ebenfalls in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.3 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.4 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.2 Grundstückseigenschaften

4.2.1 Gemarkung Braam-Ostwennemar, Flur 6, Flurstück 576

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abb. 7 auf Seite 31 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 332 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 13 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 24 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 65 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abb. 7 auf Seite 31 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Das Wohnhaus befindet sich

- in Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 5 m im Mittel zur östlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 4 m im Mittel zur südlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 11 m im Mittel zur westlichen Grundstücksgrenze.

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Telefonversorgung

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem Einfamilienhaus und Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle Legalität und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Einfamilienhaus

5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein zweigeschossiges Reihenendhaus mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit leicht geneigtem Flachdach.

5.1.1.2 Baujahr

(Erstnutzung): ca. 2018
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.1.2 Bauzahlen

5.1.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)
(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Mit Brutto-Grundfläche wird die Summe sämtlicher Grundflächen von allen Grundrissebenen eines Gebäudes bezeichnet. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde vom Unterzeichner aus Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss ca.:	82 m ²
1. Obergeschoss ca.:	82 m ²

Einfamilienhaus, gesamt ca.:	164 m ²
------------------------------	--------------------

5.1.2.2 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde vom Unterzeichner anhand der Grundrisspläne aus der Bauakte der Stadt Hamm ermittelt.

Erdgeschoss ca.:	59 m ²
Terrasse im Erdgeschoss zu 1/4 ca.:	9 m ²
1. Obergeschoss ca.:	59 m ²

Einfamilienhaus, gesamt: ca.: 127 m²

5.1.3 **Bauweise und Baugestaltung** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Das Einfamilienhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtypischer Gestaltung erbaut.

5.1.4 **Energetische Eigenschaften** (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein aktueller Energieausweis vor. Es wird unterstellt, dass das Einfamilienhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 8 Straßenansicht vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 9 Straßenansicht vom Einfamilienhaus (im Bild linke Doppelhaushälfte)
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 10 Rückansicht vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024

5.1.5 **Baukonstruktion und technische Anlagen**
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- 5.1.5.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.5.2 Außenwände der Geschosse
Mauerwerk
- 5.1.5.3 Außenwandflächen
Putz
- 5.1.5.4 Innenwände der Geschosse
Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.5.5 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.6 Decken über Erdgeschoss
Stahlbetondecke

- 5.1.5.7 Dachkonstruktion
Flachdach
- 5.1.5.8 Dachentwässerung
außen liegende Zink-Dachrinnen und Zink-Fallrohre
- 5.1.5.9 Türen
Haustür als Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- 5.1.5.10 Fenster
Kunststofffensterrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.5.11 Rollläden
in Kunststoff
- 5.1.5.12 Wärmedämmung, Schallschutz
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.13 Heizungsanlage
Luft/Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- 5.1.5.14 Elektroinstallation
baualtertypisch

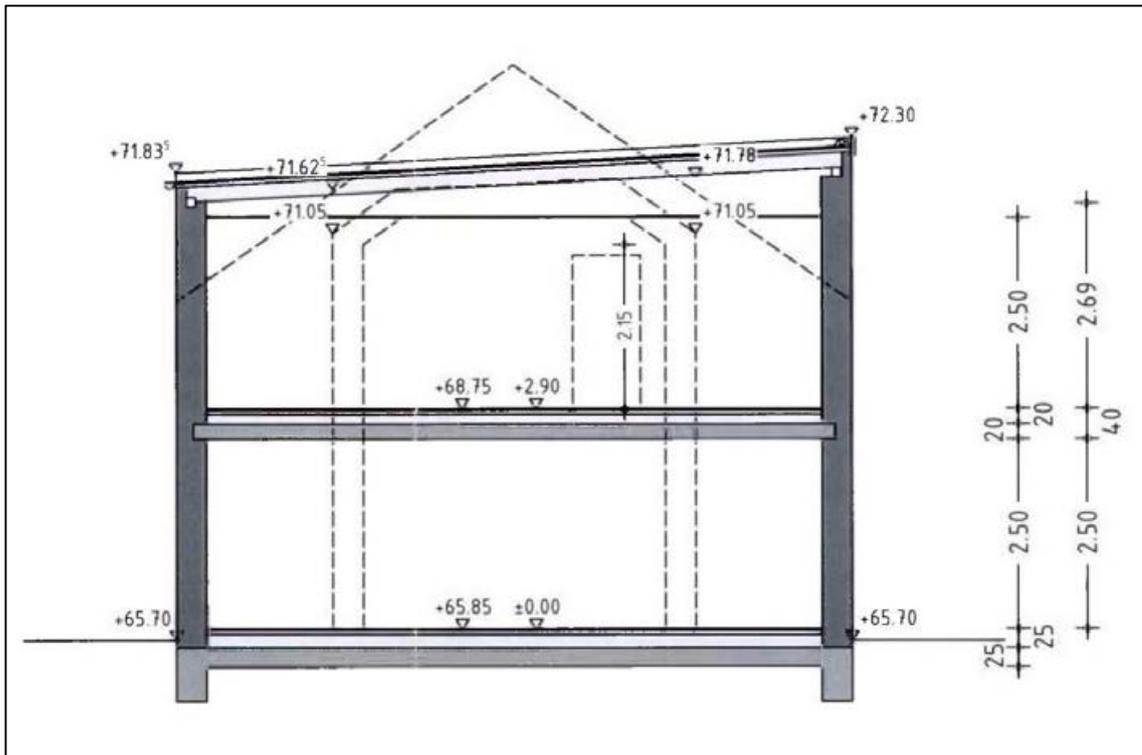


Abbildung 11 Schnitt durch das Einfamilienhaus
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

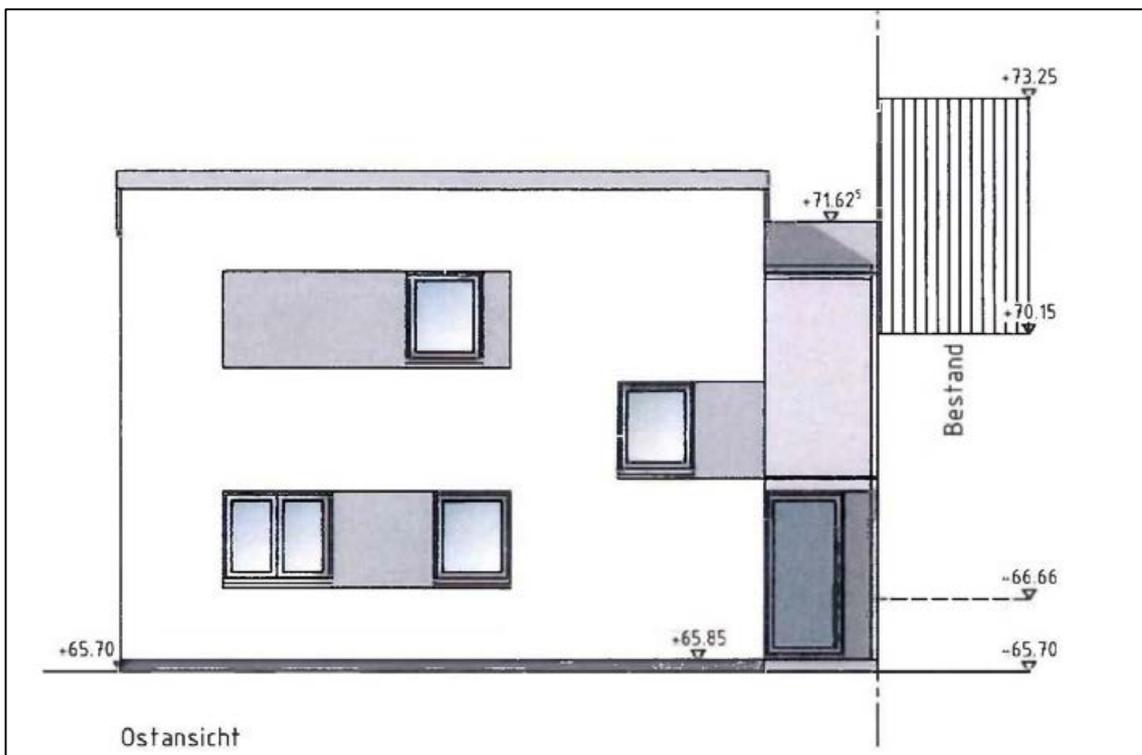


Abbildung 12 Ostansicht des Einfamilienhauses
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

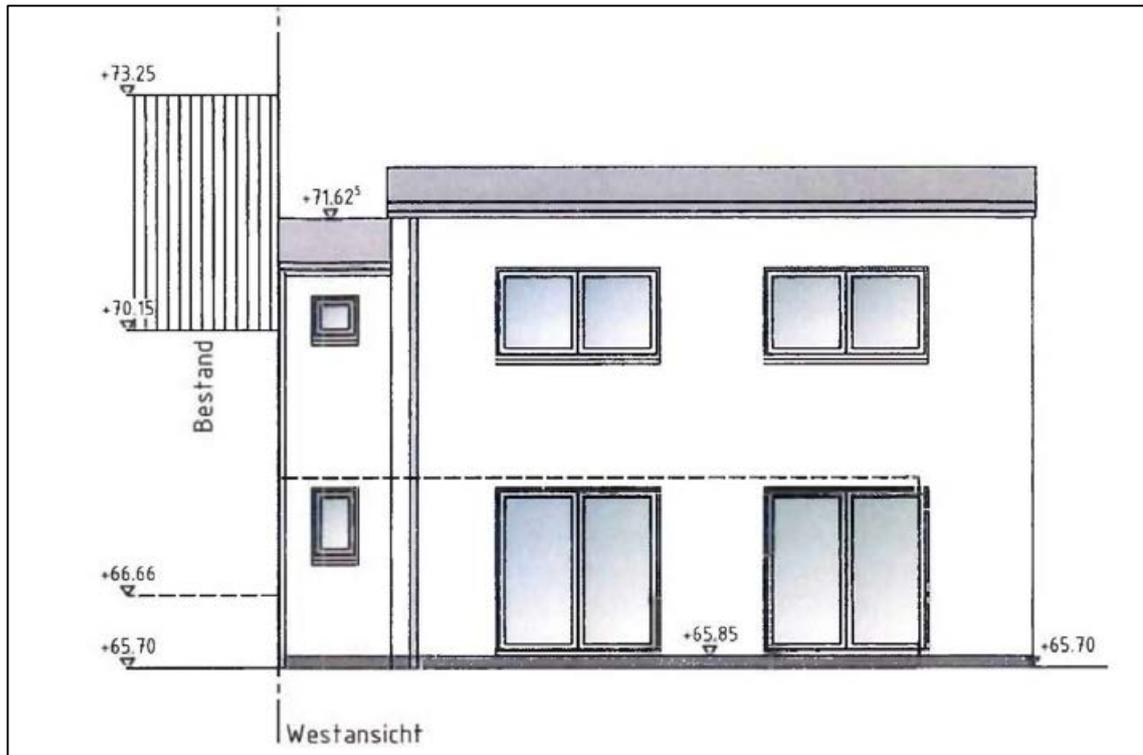


Abbildung 13 Westansicht des Einfamilienhauses
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

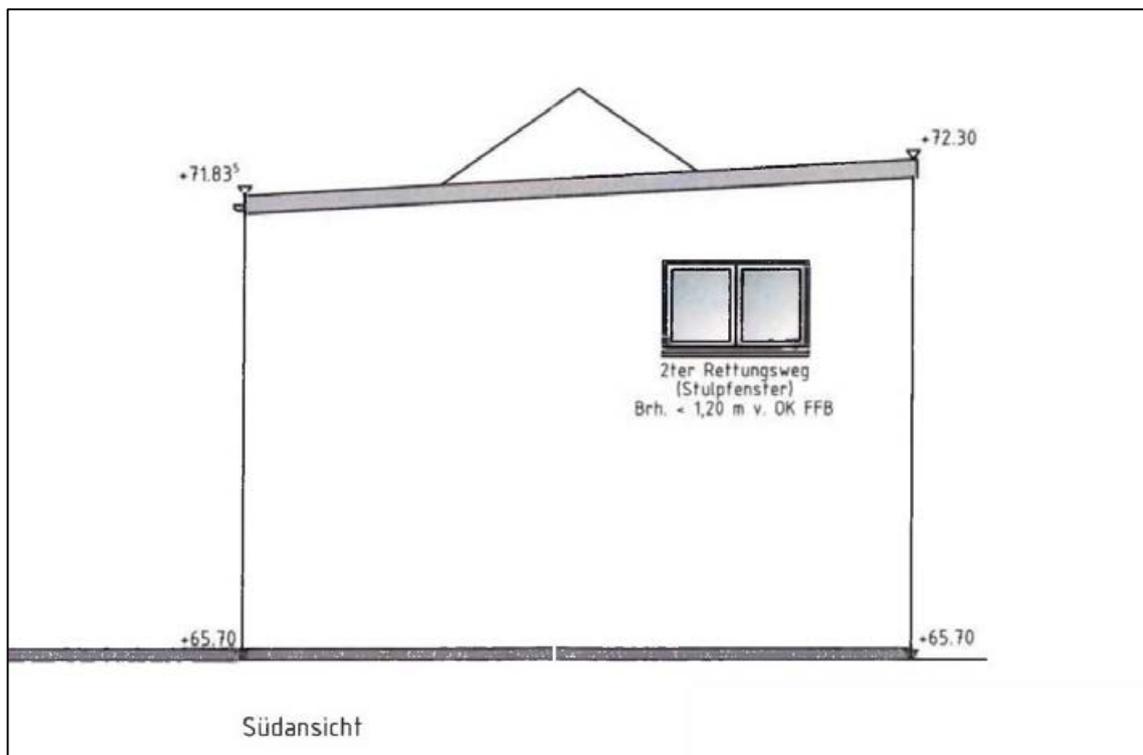


Abbildung 14 Südansicht des Einfamilienhauses
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

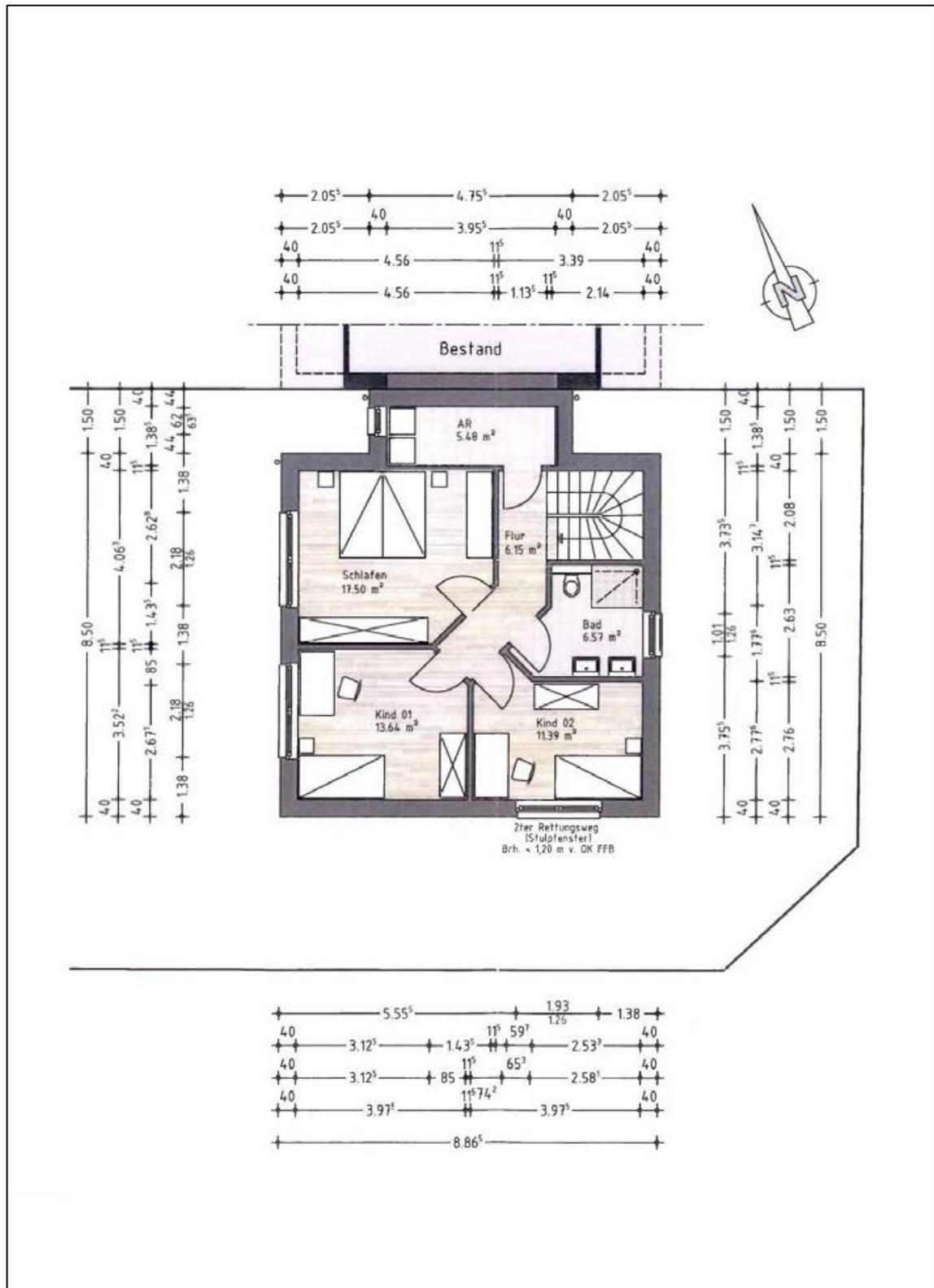


Abbildung 16 1.Obergeschoss Grundriss vom Einfamilienhaus
 ohne Maßstab
 aus den Bauakten der Stadt Hamm
 © Stadt Hamm



Abbildung 17 Eingangsbereich im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024

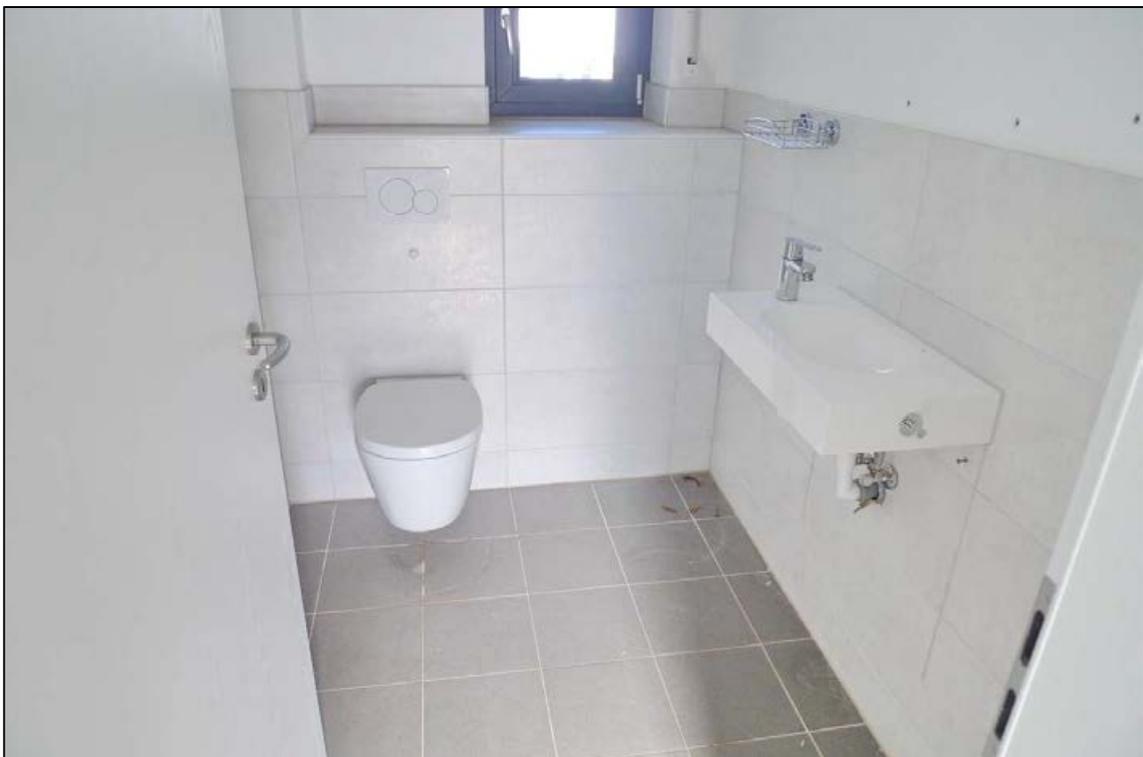


Abbildung 18 Gäste-WC im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 19 Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 20 Küche im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 21 Hausanschluss und Heizungsraum im Erdgeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 22 Treppe zum 1. Obergeschoss im Erdgeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 23 Flur im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 24 Hauswirtschaftsraum im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 25 Schlafzimmer im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 26 Kinderzimmer im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 27 Kinderzimmer im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 28 Badezimmer im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 29 Badezimmer im 1. Obergeschoss
vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024

5.1.6 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.1.6.2 Instandhaltungsstau (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an dem Einfamilienhaus feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 35 bis 36 ab Seite 55 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.3.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden.

„Ein Mangel ist das Fehlen oder eine Abweichung einer vereinbarten Beschaffenheit.“

Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor. Somit kann zu Mängeln im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633, 640 BGB und § 13 VOB/B vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden.

5.1.6.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an dem Einfamilienhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 35 bis 36 ab Seite 55 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.4.1 Definition des Schadens:

Ein Schaden ist jede unfreiwillige Einbuße an Rechten oder Rechtsgütern, die eine Person infolge eines bestimmten Ereignisses erleidet.

Ein Schaden ist personenbezogen und stellt eine Vermögenseinbuße (Sachschaden) oder einen körperlichen Schaden dar.

Das Vorliegen eines Schadens bedarf einer juristischen Entscheidung zum schadenstiftenden Ereignis und kann vom Unterzeichner nicht festgestellt werden.

5.1.6.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Nr. 2 ImmoWertV Beschädigungen an dem Einfamilienhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 35 bis 36 ab Seite 55 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.5 baulicher Zustand

- 5.1.6.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an dem Einfamilienhaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 5.000 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 81 dieses Gutachtens) an.
Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an dem Einfamilienhaus werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.



Abbildung 30 Rissbildungen an den Wänden im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024

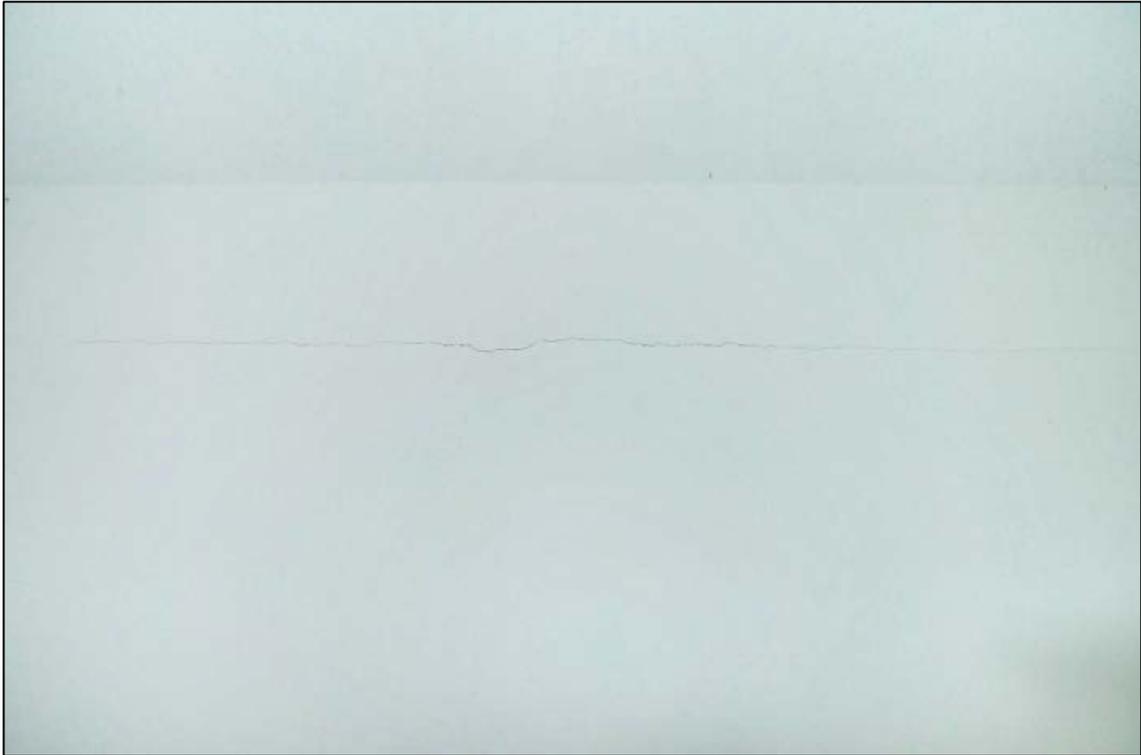


Abbildung 31 horizontale Rissbildungen an den Wänden im Erdgeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 32 leicht abgesackter Fußboden im Erdgeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024

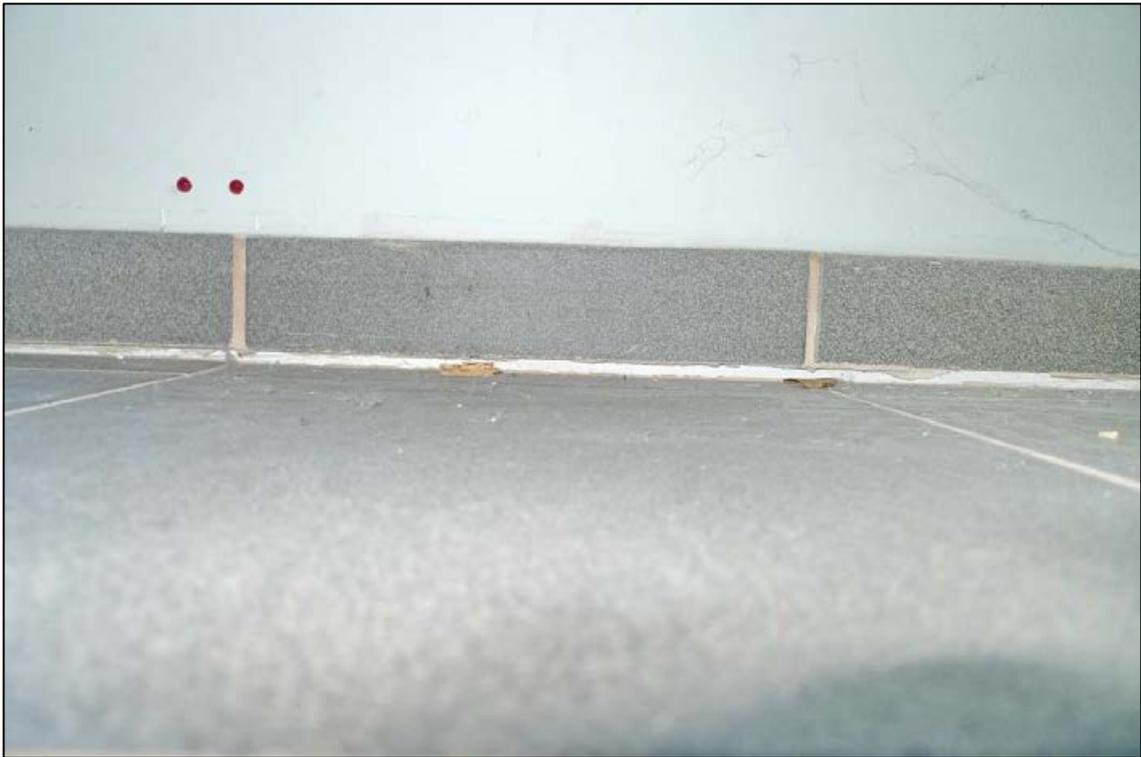


Abbildung 33 leicht abgesackter Fußboden im Erdgeschoss
vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 34 Rissbildungen an den Wänden im Obergeschoss
vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 35 Beschädigungen der Wände im Obergeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 36 Rissbildung an den Wänden im Badezimmer im Obergeschoss vom Einfamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 14.05.2024

5.2 Außenanlagen

5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

5.2.1.1 Der Hauszugang führt von der Straße über einen mit Beton-Verbundsteinen belegten Weg.

5.2.1.2 Vor dem Haus befinden sich zwei mit Beton-Verbundsteinen belegte Pkw-Stellplätze.



Abbildung 37 Hauseingangsbereich vom Einfamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 38 PKW-Stellplätze vor dem Einfamilienhaus
fotografiert am 14.05.2024

5.2.2 Gartenanlage

- 5.2.2.1 Hinter dem Einfamilienhaus befindet sich ein Garten mit Rasenfläche und Strauchwerk, der von der Straße aus über ein Gartentor und vom Wohn- und Esszimmer aus erreichbar ist sowie eine mit Betonverbundsteinpflastern belegte Terrasse.
- 5.2.2.2 Im Garten befindet sich ein Gartenhaus in Holzbauweise mit Überdach.
- 5.2.2.3 Das Grundstück wird zur Straße hin sowie zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück durch einen Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Die Einfriedung zur westlichen Grundstücksgrenze besteht durch einen ca. 2m hohen Holzschuttszaun.



Abbildung 39 Blick in den Garten und auf das Gartenhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 40 Blick in den Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 41 Blick in den Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 42 Blick auf die Terrasse
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024



Abbildung 43 Blick in den Vorgarten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 14.05.2024

5.3 Gesamteindruck

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Hamm.
- Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrtypische Gestaltung.
- Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand mit sichtbarem Instandhaltungstau sowie baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.
- Der Garten befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

6.1.1 Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

6.1.2 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.2 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff. ImmoWertV)

6.2.1 Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

6.2.2 Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff. ImmoWertV)

6.3.1 Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

6.3.2 Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden. Da das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, bewertet der Unterzeichner das Wertermittlungsobjekt im Sachwertverfahren.

7 Ermittlung des Bodenwertes

(§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

7.1.1 Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2024 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

230 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke mit einer baulichen Nutzung von 1-2 Geschossen. Die Art der Nutzung wird als „Wohnbaufläche“ angegeben.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm nicht erkennbar.

7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.

7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.

7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind für den Unterzeichner nicht erkennbar.

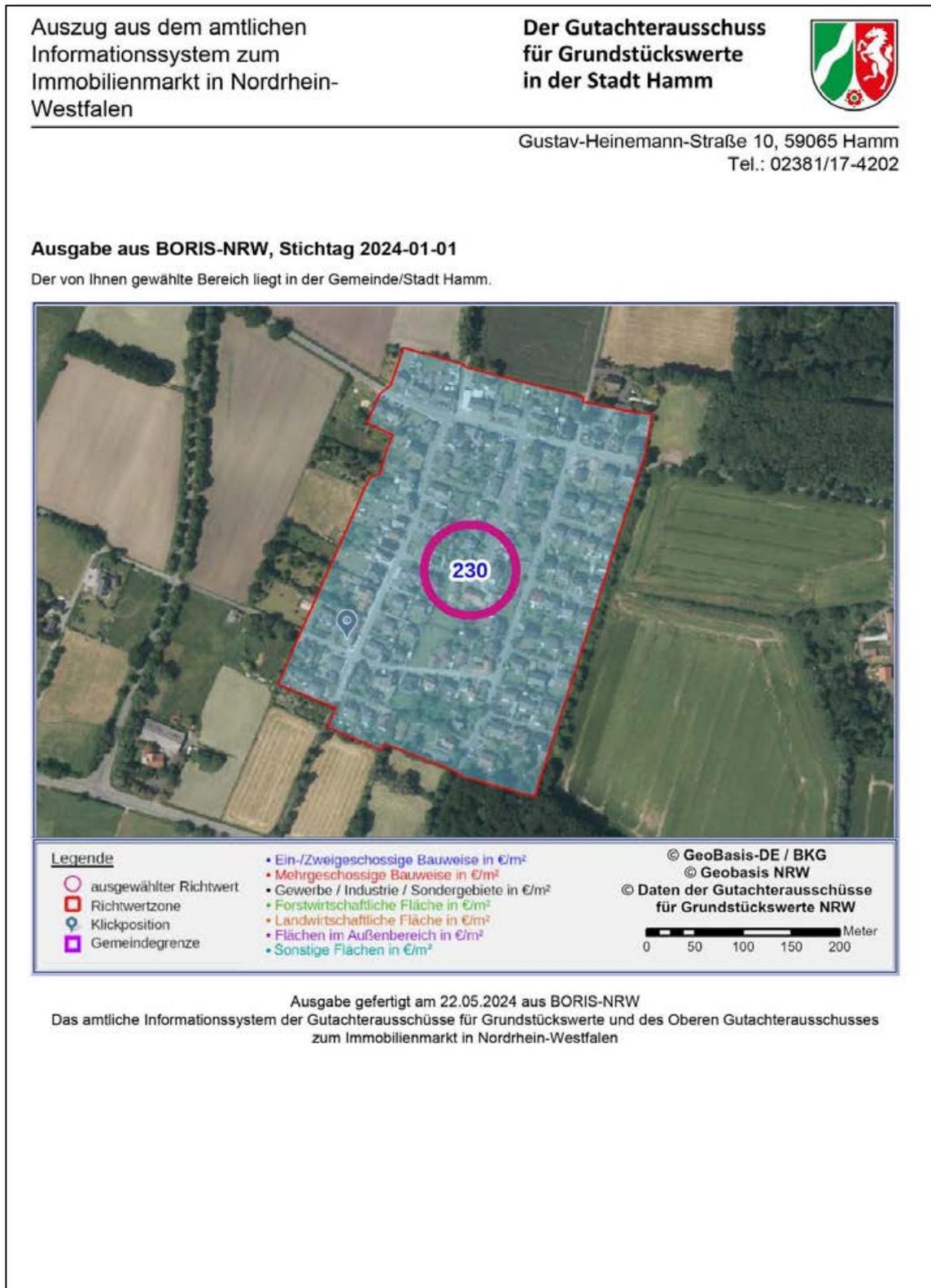


Abbildung 44 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024.
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm
Tel.: 02381/17-4202

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59071
Gemarkungsname	Braam-Ostwennemar
Gemarkungsnummer	1376
Ortsteil	Uentrop
Bodenrichtwertnummer	10
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Ausgabe gefertigt am 22.05.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 45 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm
mit Stand vom 01.01.2024.

Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 7“ vom 08.05.2024 liegt das zu bewertende Grundstück an den öffentlichen Erschließungsanlagen Im Griesenbruch und Bimbergsheide.

7.5.2 Erschließungsbeiträge
gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)

*„Erschließungsanlage Im Griesenbruch:
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.“*

*Erschließungsanlage Bimbergsheide:
Der Erschließungsbeitrag ist noch zu zahlen. Über die Höhe kann z.Zt. keine Angabe gemacht werden .“*

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.“

7.5.4 Straßenbaubeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Im Griesenbruch: Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2020 durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist noch zu zahlen. Über die Höhe des Straßenbaubeitrages nach § 8 KAG kann z.Zt. keine Angabe gemacht werden. Gemäß der Förderrichtlinie Straßenausbaubeitragspflichtigen vom 03.05.2022 wird eine vollständige Entlastung der Straßenausbaubeitragspflichtigen durch Übernahme der Anliegeranteile durch das Land NRW bewirkt.

*Bimbergsheide:
Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.“*

7.6 Freilegungskosten
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.6.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 62 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.
Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Gebäude- und Freifläche, Wohnen 332 m ² x 230 EUR/m ²	+	76.360 EUR
Bodenwert (Modellwert), gesamt	=	<u>76.360 EUR</u>

Der Unterzeichner sieht einen Abschlag auf den Bodenrichtwert auf Grund der Ecklage des Grundstücks und der damit verbundenen höheren Immissionsbelastung, der Einsehbarkeit sowie des Folgeaufwands (u.a. Straßenreinigungsgebühren, Winterdienst etc.) in Höhe von 10 % für angemessen und setzt daher einen Faktor von 0,90 in seinen folgenden Berechnungen an.:

Gebäude- und Freifläche, Wohnen Ecklage 332 m ² x 230 EUR/m ² x 0,90	+	68.724 EUR
Bodenwert (objektbezogen), gesamt	=	<u>68.724 EUR</u>

8 Ermittlung des Sachwertes

8.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt die baulichen Anlagen (Legaldefinition im § 2 BauO NRW) auf dem zu bewertenden Grundstück aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbe-
sichtigung am 14.05.2024 in folgende Teil- oder Einzelanlagen zur
Einstufung gemäß NHK 2010 auf:

8.1.1 Einfamilienhaus

8.1.1.1 Einfamilienhaus:

Der Unterzeichner ordnet die baulichen Anlagen Einfamilienhaus mit einer BGF von ca. 164 m² dem Gebäudetyp 1.33, freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert mit Erd- und Obergeschoss sowie einem Flachdach oder flach geneigten Dach gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.2 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Einfamilienhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV und den Leitlinien der AGVGA-NRW)

8.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

8.2.1.1 Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II. ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 nach Standardstufen sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010 dargestellt.

8.2.1.1.1 Der Unterzeichner ermittelt für die weiteren Berechnungen über den Anteil der Bruttogrundflächen (BGF) der einzelnen Gebäudeteile an der Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes die gemittelten Kostenkennwerte des gesamten Gebäudes.

8.2.1.1.2 Die gegebenenfalls mittels Korrekturfaktors ermittelten Kostenkennwerte für die unterschiedlichen Standardstufen entsprechen den Normalherstellungskosten auf Basis 2010.

8.2.1.2 Einfamilienhaus, 164 m² BGF, 100 %

8.2.1.2.1 Kostenkennwerte:

Standardstufe 1:	785 EUR/m ² BGF
Standardstufe 2:	870 EUR/m ² BGF
Standardstufe 3:	1.000 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4:	1.205 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5:	1.510 EUR/m ² BGF

8.2.1.3 Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude:

Standardstufe 1:	785 EUR/m ² BGF
Standardstufe 2:	870 EUR/m ² BGF
Standardstufe 3:	1.000 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4:	1.205 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5:	1.510 EUR/m ² BGF

8.2.2 **Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale**

Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards. Hierzu stuft der Unterzeichner die Standardmerkmale

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

der baulichen Anlagen gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteil-ausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet.

Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Einstufung des Ausstattungsstandards des jeweiligen Standardmerkmals in die Standardstufen wird vom Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 8.2.1.3) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010, bzw. der zu ermittelnde Kostenkennwert entspricht dabei der Summe aller Kostenanteile.

8.2.2.1 Ermittlung der Kostenanteile der Standardmerkmale

8.2.2.1.1 Standardmerkmal Außenwände

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

zu 0 % in die Standardstufe 2

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

zu 0 % in die Standardstufe 5

aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 230 EUR.

8.2.2.1.2 Standardmerkmal Dach

zu 0 % in die Standardstufe 1

Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

zu 0 % in die Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

zu 0 % in die 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)

zu 0 % in die Standardstufe 5

hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 150 EUR.

8.2.2.1.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

zu 0 % in die Standardstufe 1

Einfachverglasung; einfache Holztüren

zu 0 % in die Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

zu 0 % in die Standardstufe 5

große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 110 EUR.

8.2.2.1.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

zu 0 % in die Standardstufe 2

massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

zu 100 % in die Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

zu 0 % in die Standardstufe 4

Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

zu 0 % in die Standardstufe 5

gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 110 EUR.

8.2.2.1.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

zu 0 % in die Standardstufe 2

Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

zu 50 % in die Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

zu 50 % in die Standardstufe 4

Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung

zu 0 % in die Standardstufe 5

Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 121 EUR.

8.2.2.1.6 Standardmerkmal Fußböden

zu 0 % in die Standardstufe 1

ohne Belag

zu 0 % in die Standardstufe 2

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

zu 100 % in die Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

zu 0 % in die Standardstufe 4

Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

zu 0 % in die Standardstufe 5

hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 50 EUR.

8.2.2.1.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

zu 0 % in die Standardstufe 1

einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

zu 0 % in die Standardstufe 2

1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

zu 100 % in die Standardstufe 3

1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

zu 0 % in die Standardstufe 4

1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

zu 0 % in die Standardstufe 5

mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 90 EUR.

- 8.2.2.1.8 Standardmerkmal Heizung**
zu 0 % in die Standardstufe 1
Einzelöfen, Schwerkraftheizung
zu 0 % in die Standardstufe 2
Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
zu 0 % in die Standardstufe 3
elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
zu 50 % in die Standardstufe 4
Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
zu 50 % in die Standardstufe 5
Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 122 EUR.

- 8.2.2.1.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung**
zu 0 % in die Standardstufe 1
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
zu 0 % in die Standardstufe 2
wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
zu 100 % in die Standardstufe 3
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
zu 0 % in die Standardstufe 4
zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
zu 0 % in die Standardstufe 5
Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 60 EUR.

- 8.2.2.2 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert**
Es wurden folgende anteiligen Kostenanteile ermittelt:

▪ Außenwände		230 EUR
▪ Dach	+	150 EUR
▪ Fenster und Außentüren	+	110 EUR
▪ Innenwände und -türen	+	110 EUR
▪ Deckenkonstruktion und Treppen	+	121 EUR
▪ Fußböden	+	50 EUR
▪ Sanitäreinrichtungen	+	90 EUR
▪ Heizung	+	122 EUR
▪ sonstige technische Ausstattung	+	60 EUR

Normalherstellungskosten bezogen auf
das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert = 1043 EUR

8.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 1.043 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 8.2.1.3 auf Seite 69 Tabelle nochmals aufgeführt) zu 3,21 ermittelt.

8.2.4 Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert

8.2.4.1	keine	=	<u>0 EUR</u>
8.2.4.2	Aufsummierter Kostenkennwert 1.043 EUR - 0 EUR	=	<u>1.043 EUR</u>

8.2.5 Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010

8.2.5.1	Einfamilienhaus, 164 m ² BGF x 1.043 EUR/m ²		171.052 EUR
8.2.5.2	Hausanschlüsse		
	▪ Wasser, pauschal	+	1.000 EUR
	▪ Abwasser, pauschal	+	1.000 EUR
	▪ Strom, pauschal	+	1.000 EUR
	▪ Gasanschluss, pauschal	+	1.000 EUR
8.2.5.3	besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden		
	▪ Glasvordach	+	<u>350 EUR</u>
	Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienhaus einschließlich der Baunebenkosten in Höhe von 17 %	=	<u>175.402 EUR</u>

8.2.6 **Ermittlung der indizierten Herstellungskosten**
(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.6.1 Baupreisindex:
Das Statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2024 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 181,3 für Wohngebäude festgestellt.

8.2.6.2 Für das Einfamilienhaus werden die indizierten Herstellungskosten aus den ermittelten auf das Baujahr 2010 bezogenen Herstellungskosten und dem Baupreisindex wie folgt ermittelt:
175.402 EUR x 181,3 / 100 = 318.004 EUR

Herstellungskosten des Einfamilienhauses am Wertermittlungsstichtag (indizierte Herstellungskosten) = 318.004 EUR

8.2.7 **Ermittlung der Restnutzungsdauer**
(§ 4 ImmoWertV)

8.2.7.1 Legaldefinition

Das **Alter** einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Absatz 1 ImmoWertV).

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

- 8.2.7.2 In Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde zu legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben. Diese Ansätze werden gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm angewendet.
- 8.2.7.3 In Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird vom Unterzeichner sachgerecht angewandt.
- 8.2.7.4 Für die Art der baulichen Anlage freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser wird gemäß Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren angesetzt.
- 8.2.7.5 Da es sich bei dem Einfamilienhaus um ein Wohnhaus handelt, wird das Modell sachgerecht angewandt.
- 8.2.7.6 Das Einfamilienhaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.2.7.7 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.5 auf Seite 16 dieses Gutachtens).
Folgende Modernisierungen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen:

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung:
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Fenster und Außentüren:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Leitungssysteme:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Heizungsanlage:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Wärmedämmung der Außenwände:
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung von Bädern:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung des Innenausbaus:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

- 8.2.7.8 Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 0 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 - 1 Punkt = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „nicht modernisiert“ angesehen.

- 8.2.7.9 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters des Gebäudes von 6 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. Nr.2. ImmoWertV nach der Formel

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 107 Jahren.

- 8.2.7.10 Die unter Nr. 8.2.7.9 aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei einem Alter von 6 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 7,5 %.

Da das relative Alter von 7,5 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist das Modell hier nicht anwendbar.

8.2.7.11 Aufgrund des Erhaltungszustandes und des allgemeinen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen legt der Unterzeichner in Verbindung mit der unter 8.2.7.10 aufgeführten Formel für die weiteren Berechnungen eine Restnutzungsdauer in Höhe von 74 Jahre für die weiteren Berechnungen zu Grunde.

8.2.8 **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV)

8.2.8.1 Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 74 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt
(80 Jahre – 74 Jahre) / 80 Jahre x 100 = 8 %

8.2.8.2 Bei einer linearen Alterswertminderung von 8 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienhaus wie folgt:

Herstellungskosten für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	318.004 EUR
lineare Alterswertminderung 318.004 EUR x 8 / 100	–	25.440 EUR
		<hr/>
Gebäudezeitwert für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	292.564 EUR
		<hr/> <hr/>

8.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

8.4.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der altersgeminder-ten Herstellungskosten, dem Gebäudezeitwert der baulichen An-lage Einfamilienhaus, den besonderen Einrichtungen, den Neben-gebäuden und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermit-telt.

▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilien- haus zum Wertermittlungsstichtag	+ 292.564 EUR
▪ Außenanlagen pauschaler Zuschlag, 5% der Her- stellungswerte 292.564 EUR x 5 %	+ 14.628 EUR
▪ Bodenwert (Modellwert)	+ 76.360 EUR
vorläufiger Sachwert	<hr/> <hr/> = 383.552 EUR

8.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

8.5.1 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV

Der Unterzeichner hat durch Interpolation gemäß den Daten des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 bei einem vorläufigen Sachwert von 383.552 EUR einen Sachwertfaktor in Höhe 1,06, das entspricht einer Anpassung in Höhe von 6 %, ermittelt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt setzt der Unterzeichner den Sachwertfaktor von 1,06 an. Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

$$383.552 \text{ EUR} \times 1,06 = \underline{\underline{406.565 \text{ EUR}}}$$

8.5.2 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Abschlag in Höhe von 10 % als erforderlich an.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

$$406.565 \text{ EUR} \times 0,90 = \underline{\underline{365.909 \text{ EUR}}}$$

8.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)		
8.6.1	Grund- und Bodenbezogene Besonderheiten		
	▪ Abweichung zwischen objektbezogenem und modellbezogenem Bodenwert	–	7.636 EUR
8.6.2	Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände		
	▪ Es sind ein besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sowie bauliche Beeinträchtigungen oder Beschädigungen sichtbar. Einfamilienhaus	–	5.000 EUR
8.6.3	sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:		
	▪ keine	–	0 EUR
8.6.4	sonstige Werterhöhungen		
	▪ keine	+	0 EUR
	Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	=	12.636 EUR
8.7	Sachwert		
	▪ marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	365.909 EUR
	▪ Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	12.636 EUR
	Sachwert	=	353.273 EUR

9 Ermittlung des Verkehrswertes

9.1 Verkehrswert

- 9.1.1 Es wurden ermittelt der
- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| ▪ Bodenwert in bebautem Zustand | 76.360 EUR |
| ▪ Sachwert einschließlich Bodenwert | 353.273 EUR |
- 9.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert. Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für die zu bewertenden Grundstücke mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.
- 9.1.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Im Griesenbruch 3 b in 59071 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 festgestellt zu

355.000 EUR

in Worten: **dreihundertfünfundfünfzigtausend EURO.**

- 9.1.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

10 Schlussbemerkungen

10.1 Gutachtenumfang

10.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2024.029-ZV umfasst 83 Seiten.

10.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

10.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.3. auf Seite 12 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachtenausfertigungen Lizenzrechte erworben.

Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen.

10.3 Datenschutz

10.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

10.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 21.06.2024

Aufgestellt: Ahlen, den 21.06.2024

Bastian Bienek M. Sc. RWTH