

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.081-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit § 74a ZVG für
den 170,579/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 36 des Aufteilungsplans im Untergeschoss und Erdgeschoss links gelegenen Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ Stellplatz Nr. 45 des Aufteilungsplans unter der Anschrift

Caldenhofer Weg 103 in 59063 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 2/25

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 Erbbaurechten

Wertermittlungstichtag:

17.06.2025

Qualitätstichtag:

17.06.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 23.09.2025

PDF-Version

Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche
EUR	Euro
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
WF	Wohnfläche

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 (Zwangsversteigerung) 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, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 20.12.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 03.07.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Stand: 10.04.2019

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 07.04.2025

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von

Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie

Bundesamt für Justiz

Stand: 14.07.2021

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung)
Stand: 25.11.2003
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz
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. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland
Herausgeber: Bernhard Bischoff
Olzog Verlag GmbH, München, 2009

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

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2023

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, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Herausgeber: Kleiber

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	14
1.1	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.3	Anerkennung der Bedingungen	16
1.4	Auftrag	16
1.5	Zweck	16
1.6	Wertermittlungsstichtage	16
1.7	Qualitätsstichtage	17
1.8	Objektbezogene Unterlagen	17
1.9	Ortsbesichtigungen	19
1.9.1	Ladungen	19
1.9.2	Durchführung	19
2	Gegenstand der Wertermittlung	20
2.1	Zum Wohnungsgrundbuch	20
2.1.1	Grundbuch von Hamm, Blatt 11236 beim Amtsgericht Hamm	20
2.1.1.1	Bestandsverzeichnis	20
2.1.1.2	Abteilung I	22
2.1.1.3	Abteilung II	23
2.1.1.4	Abteilung III	23
2.2	Liegenschaftskataster	24
2.2.1	Flurstück 382, Flur 23	24
2.2.2	Flurstück 383, Flur 23	24
2.2.3	Flurstück 384, Flur 23	24
2.2.4	Flurstück 385, Flur 23	24
2.2.5	Flurstück 386, Flur 23	25
2.2.6	Flurstück 387, Flur 23	25
2.2.7	Flurstück 1182, Flur 23	25
2.2.8	Flurstück 1183, Flur 23	25
2.2.9	Flurstück 1219, Flur 23	26
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	26
2.3.1	Grundbuch	26
2.3.2	Baulastenverzeichnis	26
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	26
2.3.4	Andere Rechte	26
2.4	Grenzüberschreitungen	27
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	27
2.5.1	Denkmalschutz	27
2.5.2	Bodendenkmalschutz	27
2.6	Planungsrecht	28

2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	30
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	31
2.9	Gebäudeversicherung	31
2.10	Frühere Wertermittlungen	31
3	Ortsbeschreibung	32
3.1	Bevölkerung	32
3.2	Fläche	32
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	32
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	32
3.3.2	Infrastruktur	33
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	33
3.4	Ortslage (Makrolage)	35
4	Grundstücksbeschreibung	36
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	36
4.1.1	Verkehrslage	36
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	36
4.1.3	Umgebungsbebauung	36
4.1.4	Entwicklungszustand	42
4.1.5	Umwelteinflüsse	42
4.2	Grundstückseigenschaften	43
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 23, Flurstücke 382, 383, 384, 385, 386, 387, 1182, 1183, 1219	43
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	45
5.1	Gebäudetyp A	45
5.1.1	Art, Nutzung	45
5.1.2	Baujahr, Historie	46
5.1.3	Bauzahlen	47
5.1.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	47
5.1.3.2	Wohnfläche (WF)	47
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	48
5.1.5	Energetische Eigenschaften	49
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	49
5.1.6.1	Planunterlagen	51
5.1.7	Bauzustand	56
5.1.7.1	unterlassene Instandhaltung	56
5.1.7.2	Baumängel	57
5.1.7.3	Bauschäden	58
5.1.7.4	Baulicher Zustand	58
5.2	Gebäudetyp B	59
5.2.1	Art, Nutzung	59
5.2.2	Baujahr, Historie	60
5.2.3	Bauzahlen	60

5.2.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	60
5.2.3.2	Wohnfläche (WF)	60
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	60
5.2.5	Energetische Eigenschaften	62
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	62
5.2.6.1	Planunterlagen	63
5.2.7	Bauzustand	68
5.2.7.1	Unterlassene Instandhaltung	68
5.2.7.2	Baumängel	68
5.2.7.3	Bauschäden	68
5.2.7.4	Baulicher Zustand	68
5.3	Gebäudetyp C-D	69
5.3.1	Art, Nutzung	69
5.3.2	Baujahr, Historie	70
5.3.3	Bauzahlen	71
5.3.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	71
5.3.3.2	Nutzungsfläche (NUF)	71
5.3.4	Bauweise und Baugestaltung	71
5.3.5	Energetische Eigenschaften	72
5.3.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	72
5.3.6.1	Planunterlagen	74
5.3.7	Bauzustand	79
5.3.7.1	unterlassene Instandhaltung	79
5.3.7.2	Baumängel	79
5.3.7.3	Bauschäden	79
5.3.7.4	Baulicher Zustand	79
5.4	Gebäudetyp E	80
5.4.1	Art, Nutzung	80
5.4.2	Baujahr, Historie	80
5.4.3	Bauzahlen	81
5.4.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	81
5.4.3.2	Nutzungsfläche (NUF)	81
5.4.4	Bauweise und Baugestaltung	81
5.4.5	Energetische Eigenschaften	82
5.4.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	82
5.4.6.1	Planunterlagen	84
5.4.7	Bauzustand	89
5.4.7.1	unterlassene Instandhaltung	89
5.4.7.2	Baumängel	89
5.4.7.3	Bauschäden	89
5.4.7.4	Baulicher Zustand	89
5.5	Gebäudetyp F	90
5.5.1	Art, Nutzung	90
5.5.2	Baujahr, Historie	92
5.5.3	Bauzahlen	93
5.5.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	93
5.5.3.2	Wohnfläche (WF)	93

5.5.4	Bauweise und Baugestaltung	93
5.5.5	Energetische Eigenschaften	94
5.5.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	94
5.5.6.1	Planunterlagen	96
5.5.7	Bauzustand	102
5.5.7.1	unterlassene Instandhaltung	102
5.5.7.2	Baumängel	102
5.5.7.3	Bauschäden	102
5.5.7.4	Baulicher Zustand	102
5.6	Gebäudetyp G	103
5.6.1	Art, Nutzung	103
5.6.2	Baujahr, Historie	104
5.6.3	Bauzahlen	104
5.6.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	104
5.6.3.2	Wohnfläche (WF)	104
5.6.4	Bauweise und Baugestaltung	105
5.6.5	Energetische Eigenschaften	105
5.6.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	106
5.6.6.1	Planunterlagen	107
5.6.7	Bauzustand	113
5.6.7.1	unterlassene Instandhaltung	113
5.6.7.2	Baumängel	113
5.6.7.3	Bauschäden	113
5.6.7.4	Baulicher Zustand	113
5.8	Parkdeck	114
5.8.1	Art, Nutzung	114
5.8.2	Baujahr, Historie	114
5.8.3	Bauzahlen	114
5.8.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	114
5.8.4	Bauweise und Baugestaltung	114
5.8.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	114
5.8.5.1	Fotodokumentation	115
5.8.6	Bauzustand	117
5.8.6.1	Allgemeiner Bauzustand	117
5.8.6.2	unterlassene Instandhaltung	117
5.8.6.3	Baumängel	117
5.8.6.4	Bauschäden	117
5.8.6.5	Baulicher Zustand	117
5.8.6.6	Fotodokumentation	118
5.8.6.7	Planunterlagen	120
5.9	Außenanlagen	121
5.9.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	121
5.9.2	Einfriedung	124
5.10	Sondereigentum Wohnung	125
5.10.1	Art, Nutzung	125
5.10.1.1	Wohnfläche (WF)	125

5.10.2	Baukonstruktion und technische Anlagen	126
5.10.3	Bauzustand	126
5.10.3.1	Planunterlagen	127
5.11	WEG-Verwaltung	131
5.12	Gesamteindruck	131
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	132
6.1	Vergleichswertverfahren	132
6.2	Sachwertverfahren	132
6.3	Ertragswertverfahren	133
7	Ermittlung des Bodenwertes	134
7.1	Bodenrichtwert	134
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	134
7.3	Maß der baulichen Nutzung	136
7.4	Wertzonen	136
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	137
7.5.2	Erschließungsbeiträge	137
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	137
7.5.4	Straßenbaubeitrag	137
7.6	Freilegungskosten	137
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	138
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	139
8.1	Gebäudetyp A, B, C-D, E, F und G	139
8.1.1	Alter	139
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	139
8.1.3	Restnutzungsdauer	140
9	Ermittlung des Ertragswertes	143
9.1	Marktüblich erzielbarer Mietzins	143
9.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete	143
9.2	Liegenschaftszinssatz	144
9.3	Angesetzter Rohertrag	145
9.4	Bewirtschaftungskosten	145
9.5	Jährlicher Reinertrag	147
9.6	Ertragswert des Sondereigentums verbunden mit dem Sondernutzungsrecht	147
9.7	Vorläufiger Ertragswert	147

9.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	148
9.8.1	Wertminderungen	148
9.8.2	Werterhöhungen	149
9.9	Ertragswert	149
10	Ermittlung des Werteinflusses durch Rechte und Belastungen	150
10.1	Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	150
10.1.1	Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2	150
11	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung	151
11.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG	151
11.2	Verkehrswert	151
12	Schlussbemerkungen	152
12.1	Gutachtenumfang	152
12.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	152
12.3	Datenschutz	152
12.4	Fertigstellung	152

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.055	29
Abbildung 2	Lageplan aus dem Altastenkataster der Stadt Hamm	30
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des Grundstücks	37
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte	38
Abbildung 5	Auszug aus dem „Stadtkarte“ von Hamm	39
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	40
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	41
Abbildung 8	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlagen Gebäudety A	48
Abbildung 9	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudety A	51
Abbildung 10	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudety A	52
Abbildung 11	Grundriss vom 1. Obergeschoss vom Gebäudety A	53
Abbildung 12	Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudety A	54
Abbildung 13	Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudety A	55
Abbildung 14	Schnitt durch das Gebäude vom Gebäudety A	56
Abbildung 15	Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudety B	61
Abbildung 16	Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudety B	61
Abbildung 17	Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudety B	63
Abbildung 18	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudety B	64
Abbildung 19	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudety B	65
Abbildung 20	Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudety B	66
Abbildung 21	Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudety B	67
Abbildung 22	Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudety C-D	72
Abbildung 23	Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudety C-D	74
Abbildung 24	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudety C-D	75
Abbildung 25	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudety C-D	76
Abbildung 26	Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudety C-D	77
Abbildung 27	Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudety C-D	78
Abbildung 28	Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudety E	82
Abbildung 29	Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudety B	84
Abbildung 30	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudety E	85
Abbildung 31	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudety E	86
Abbildung 32	Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudety E	87
Abbildung 33	Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudety E	88
Abbildung 34	Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudety F	94
Abbildung 35	Schnitt durch die bauliche Anlage mit dem Gebäudety F	96
Abbildung 36	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudety F	97
Abbildung 37	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudety F	98
Abbildung 38	Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudety F	99

Abbildung 39	Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudetyp F	100
Abbildung 40	Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudetyp F	101
Abbildung 41	Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudetyp G	105
Abbildung 42	Schnitt durch die bauliche Anlage mit dem Gebäudetyp G	107
Abbildung 43	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp G	108
Abbildung 44	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp G	109
Abbildung 45	Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp G	110
Abbildung 46	Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudetyp G	111
Abbildung 47	Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudetyp G	112
Abbildung 48	Zufahrt zum Parkdeck beziehungsweise zur Tiefgarage	115
Abbildung 49	Parkdeck	116
Abbildung 50	Tiefgarage	116
Abbildung 51	Feuchtigkeitserscheinung und Ausblühungen an der Betondecke	118
Abbildung 52	Feuchtigkeitserscheinungen und Ausblühungen an der Betondecke	119
Abbildung 53	Schnitt durch das Parkdeck mit Tiefgarage	120
Abbildung 54	Grundriss der Tiefgarage	120
Abbildung 55	Grundriss des Parkdecks	121
Abbildung 56	Grundstückszufahrt auf dem zu bewertenden Grundstück	122
Abbildung 57	exemplarischer Hauszugangsbereich	122
Abbildung 58	Stellplätze nördlich der Hausnummer 113	123
Abbildung 59	Stellplätze vor den Wohn- und Geschäftshäusern	123
Abbildung 60	Stellplätze am östlichen Rand des Flurstücks 1219	124
Abbildung 61	Lage des Sondereigentums Wohnung in der Mehrhausanlage	127
Abbildung 62	Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp A	128
Abbildung 63	Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp A	129
Abbildung 64	Lageplan vom Grundstück	130
Abbildung 65	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	135
Abbildung 66	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	136
Abbildung 67	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	141

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.4 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.
- 1.1.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.7 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.
- 1.1.8 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.
- 1.1.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.

- 1.1.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.16 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.
- 1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls werden auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.19 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.
- 1.1.20 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 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.

- 1.2.2.1 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen gewährt wurde, basiert das folgende Verkehrswertgutachten auf den Erkenntnissen aus den ihm vorliegenden Unterlagen und aus den Erkenntnissen der Außenbesichtigung.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

- 1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung 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.

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm (im Folgenden „Auftraggeber“ genannt) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 20.05.2025 mit dem Beschluss vom 20.05.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in einfacher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB in Verbindung mit § 74a ZVG zu ermitteln.

1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung zu dienen.

1.6 Wertermittlungstichtage

Der Wertermittlungstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 17.06.2025.

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungstichtag bekannt waren.

1.7 Qualitätsstichtage

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 17.06.2025.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Beschlusses:

- 1.8.1 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – vom 20.06.2025 (Quelle: www.tim-online.nrw.de)
- 1.8.2 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 27.05.2025 über planungsrechtliche Gegebenheiten mit Stand vom 17.01.1985
Quelle: www.o-sp.de/hamm
- 1.8.3 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 27.05.2025 über Eintragungen in die Denkmalliste mit Stand vom 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.4 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 27.05.2025 über Eintragungen in die Bodendenkmalliste mit Stand vom 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.5 Auskunft der Stadt Hamm vom 03.06.2025 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis mit Stand vom 03.06.2025
- 1.8.6 Auskunft der Stadt Hamm vom 28.05.2025 über den abgabenrechtlichen Zustand mit Stand vom 25.05.2025
- 1.8.7 Auskunft der Stadt Hamm vom 02.07.2025 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten mit Stand vom 02.07.2025
- 1.8.8 Auskunft der Stadt Hamm vom 28.05.2025 über die Kampfmittelsituation mit Stand vom 28.05.2025
- 1.8.9 von der „Name 1“ vom 16.07.2025, Teilungserklärung, WEG-Versammlungsprotokolle aus den Jahren 2023 bis 2025 sowie die Jahresabrechnung aus dem Jahr 2023
- 1.8.10 Auskunft der Stadt Hamm vom 29.08.2025 über die Fortführung des Liegenschaftskatasters
- 1.8.11 Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hamm
Quelle: www.boris.nrw.de

- 1.8.12 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.13 schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.06.2025 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung mit Stand vom 26.06.2025
- 1.8.14 Auszug aus der Bauakte bei der Stadt Hamm vom 06.06.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.15 Auszug aus der „Straßenkarte“ mit Stand vom 20.06.2025 im Maßstab: ca. 1:500.000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.16 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm mit Stand vom 20.06.2025 im Maßstab: ca. 1:50.000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.17 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm mit Stand vom 20.06.2025 im Maßstab: ca. 1:10.000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.18 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte mit Stand vom 20.06.2025 im Maßstab ca. 1:1.000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.19 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 19 aufgeführten Ortsbesichtigungen erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (davon 19 Stück in diesem Gutachten)
erstellt von: Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Unterzeichner
- Weiterhin erhielt der Unterzeichner vom Auftraggeber folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:
- 1.8.20 Auszug aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 11236 beim Amtsgericht Hamm
Stand: 11.05.2025
Umfang: 15 Seiten

1.9 Ortsbesichtigungen

1.9.1 Ladungen

1.9.1.1 Mit den Schreiben vom 27.05.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Dienstag den 17.06.2025 ab 09:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- die Schuldnerin „Name 2“
- die Gläubigerin „Name 3“

1.9.2 Durchführung

Am Dienstag, den 17.06.2025 von ca. 09:00 Uhr bis ca. 09:35 Uhr hat die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes stattgefunden. Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Unterzeichner
- Herr Christian Bienek, Mitarbeiter des Unterzeichners

Das zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück und die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner lediglich von außen besichtigt werden. Dem Unterzeichner wurde kein Zutritt gewährt. Der Verkehrswert wird daher unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 148 dieses Gutachtens) ermittelt.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Wohnungsgrundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht das Wertermittlungsobjekt.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen.

2.1.1 Grundbuch von Hamm, Blatt 11236 beim Amtsgericht Hamm

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

170,579/10.000 (einhundertsiebzig Komma Fünfhundertneunund-siebzig zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück bestehend aus elf Flurstücken:

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>23</i>
Flurstück:	<i>384</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Caldenhofer Weg 107, 109, 111</i>
Größe:	<i>10 a 20 m²</i>

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>23</i>
Flurstück:	<i>385</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Caldenhofer Weg 103, 105</i>
Größe:	<i>6 a 64 m²</i>

Gemarkung: *Hamm*
Flur: *23*
Flurstück: *386*
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Caldenhofer Weg 99, 101*
Größe: *3 a 81 m²*

Gemarkung: *Hamm*
Flur: *23*
Flurstück: *383*
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Caldenhofer Weg 97, 99*
Größe: *0 a 0 m² (0,27)*

Gemarkung: *Hamm*
Flur: *23*
Flurstück: *1182*
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Caldenhofer Weg*
Größe: *0 a 30 m²*

Gemarkung: *Hamm*
Flur: *23*
Flurstück: *1183*
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Caldenhofer Weg*
Größe: *1 a 30 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 36 des Aufteilungsplanes, im Untergeschoß und Erdgeschoß links gelegen

und weiterhin verbunden mit dem alleinigen Sondernutzungsrecht an dem KFZ – Stellplatz Nr. 45 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Hamm Blätter 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227,

11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und auch nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter oder durch die Grundpfandrechtsgläubiger. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15. September 1983 Bezug genommen. Eingetragen am 06. April 1984.

Zu lfd. Nr. 1

Gemarkung:	Hamm
Flur:	23
Flurstück:	1219
Wirtschaftsart und Lage:	Weg, Caldenhofer Weg
Größe:	2 a 56 m ²

Gemarkung:	Hamm
Flur:	23
Flurstück:	387
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Caldenhofer Weg 97, 99, 101
Größe:	3 a 26 m ²

Gemarkung:	Hamm
Flur:	23
Flurstück:	382
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Caldenhofer Weg 113, 115, 117, 119
Größe:	22 a 75 m ²

2.1.1.2 **Abteilung I**

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

„Name 4“

2.1.1.3 Abteilung II**2.1.1.3.1 lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**

jedoch nur lastend auf dem früheren Grundstück Flur 23 Flurstück 387 zur Größe von 326 qm

An- und Einbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 23 Flurstück 388 (Hamm Blatt 12889 bis 12896). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Februar 1953 eingetragen am 09. März 1953.

Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hamm Blatt 4811 nach Löschung dort hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Hamm Blätter 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253) übertragen am 06. April 1984.

2.1.1.3.2 lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

jedoch nur lastend auf dem früheren Grundstück Flur 23 Flurstück 386 zur Größe von 381 qm

An- und Einbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 23 Flurstück 388 (Hamm Blatt 12889 bis 12896). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Februar 1953 eingetragen am 09. März 1953.

Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Hamm Blatt 4811 nach Löschung dort hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Hamm Blätter 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253) übertragen am 06. April 1984.

2.1.1.4 Abteilung III

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 Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

2.2 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zu den Flurstücken wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flurstück 382, Flur 23

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Caldenhofer Weg 113, 115, 117, 119
Fläche:	2.275 m ²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / 2275
Aktualität des Flurstücks	27.01.2012

2.2.2 Flurstück 383, Flur 23

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Caldenhofer Weg 113, 115, 117, 119
Fläche:	0,27 m ²

2.2.3 Flurstück 384, Flur 23

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Caldenhofer Weg 107, 109, 111
Fläche:	1.020 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 1020
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.2.4 Flurstück 385, Flur 23

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Caldenhofer Weg 103, 105
Fläche:	664 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 664
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.2.5 Flurstück 386, Flur 23

Gemarkung: Hamm
Gemeinde: Hamm
Lagebezeichnung: Caldenhofer Weg 99, 101
Fläche: 381 m²
tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche / 381
Aktualität des Flurstücks 25.06.2024

2.2.6 Flurstück 387, Flur 23

Gemarkung: Hamm
Gemeinde: Hamm
Lagebezeichnung: Caldenhofer Weg 97, 99, 101
Fläche: 326 m²
tatsächliche Nutzung: Industrie- und Gewerbefläche / 326
Aktualität des Flurstücks 25.06.2024

2.2.7 Flurstück 1182, Flur 23

Gemarkung: Hamm
Gemeinde: Hamm
Lagebezeichnung: Caldenhofer Weg
Fläche: 30 m²
tatsächliche Nutzung: Fläche gemischter Nutzung / 30
Aktualität des Flurstücks 25.06.2024

2.2.8 Flurstück 1183, Flur 23

Gemarkung: Hamm
Gemeinde: Hamm
Lagebezeichnung: Caldenhofer Weg
Fläche: 130 m²
tatsächliche Nutzung: Fläche gemischter Nutzung / 130
Aktualität des Flurstücks 25.06.2024

2.2.9 Flurstück 1219, Flur 23

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Caldenhofer Weg
Fläche:	256 m ²
tatsächliche Nutzung:	Weg / 256
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück**2.3.1 Grundbuch**

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

- 2.3.1.1 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.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil zum 03.06.2025 keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag keine Baulasten eingetragen sind.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

- 2.3.3.1 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 Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück mit dem zu bewertenden

Miteigentumsanteil bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

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

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es ist anhand der Flurkarte ein Überbau des Parkdecks vom Grundstück Flurstück 382 auf das fremde Grundstück Flurstück 1364 zu erkennen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,4 m². Der Unterzeichner sieht hier keine Wertrelevanz hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes. Weitere Überbauungen auf fremde Grundstücke sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbeziehung erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind die baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil mit Stand vom 03.07.2023 nicht in der Denkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Hamm ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil mit Stand vom 03.07.2023 nicht in der Bodendenkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6

Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 27.05.2025 befindet sich das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.055 „Bereich zwischen Alter Ahse, gepl. Bundestr. B 63n. Caldenhofer Weg und Schleppweg“. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Für die Hausnummern 97 bis 113 gelten folgende Festsetzungen:

- MI Mischgebiet
- III dreigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
- g geschlossene Bauweise
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- ①,8 GFZ (Geschossflächenzahl)
- SD Satteldach

Für die Hausnummern 115 bis 119 gelten folgende Festsetzungen:

- MI Mischgebiet
- II dreigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
- g geschlossene Bauweise
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- ①,0 GFZ (Geschossflächenzahl)
- SD Satteldach

Für die Tiefgarage gelten folgende Festsetzungen:

TGGa+St Tiefgarage + Stellplatz

Das Flurstück 1219 ist gemäß Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke zu belasten.



Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.055
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, Herrn „Name 5“, liegt für das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil zum Stichtag 02.07.2025 ein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Dem Unterzeichner wurde Folgendes mitgeteilt:

„nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche (in der Anlage rot umrandet) zum jetzigen Zeitpunkt folgender Eintrag in diesem Kataster vorliegt:

Fläche 04800445 (in der Anlage türkis markiert): Ehemalige Eigenverbrauchs-Tankanlage der Fa. „H. Braukmann, Elektrotechnik“. Diese war von 1955- ca. 1980 in Betrieb und bestand aus zwei 2000 l-Behältern für jeweils Vergaser- und Dieselkraftstoff und zwei Handzapsäulen. Über den Rückbau der Tankanlage liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Fläche durch den Bau eines Parkdecks und einer Tiefgarage wird der Altstandort in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten wie folgt geführt:

Verdachtskategorie: „Verdacht generell ausgeräumt“



Abbildung 2 Lageplan aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamm
die betroffene Teilfläche ist türkis hinterlegt
© Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befindet sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt. Mit Schreiben vom 26.06.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Herr „Name 6“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Schönaich“ 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 Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

2.8.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)

18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)

3.602.426 Einwohner

Stadt Hamm, kreisfrei (Stand 30.06.2024)

181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)

226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

4,5 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

Auf dem 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 sowie einem Gaskraftwerk das im Jahre 2021 vom Netz genommene Kohlekraftwerk Westfalen und das 1989 stillgelegte Kernkraftwerk THTR-300 (Thorium-Hoch-Temperatur-Reaktor-300). Auf dem Kraftwerksgelände befindet sich der im Jahre 2025 in Betrieb genommene Batteriespeicher der RWE mit einer Kapazität von 140 Megawatt.

Die Stadt Hamm ist Dienstleistungs- und Behördenstandort mit zentraler Bedeutung bis weit ins Umland.

Es finden sich in der Stadt Hamm zahlreiche Ämter, Behörden und Institutionen, wie z. B. das Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft, das Justizprüfungsamt und die Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgericht-Bezirk Hamm.

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 gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befinden sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen, die private Fachhochschule SRH (Hochschule für Logistik und Wirtschaft) und die staatliche Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

Zahlreiche Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Hamm. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch die Johanniter Kliniken Hamm in der Werler Straße, der Nassauer Straße und der Knappenstraße, die St. Barbara-Klinik im Ortsteil Heessen, die LWL-Universitätsklinik Hamm und die Klinik für Manuelle Therapie mit der Gottfried Gutmann Akademie, die ihren Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten, und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

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

Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 38 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 Welver 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 Abbildung 6 auf Seite 40 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist in Luftlinie ca. 1,0 km südöstlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 38 und Abbildung 6 auf Seite 40 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 50 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 1,7 km Entfernung (Luftlinie) vom Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 10,5 km Entfernung (Luftlinie) vom Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 5,7 km Entfernung (Luftlinie) vom Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) vom Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 500 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil besteht in der Straße überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss und teils mit Ladenlokal im Erdgeschoss.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des Grundstücks
fotografiert am 17.06.2025

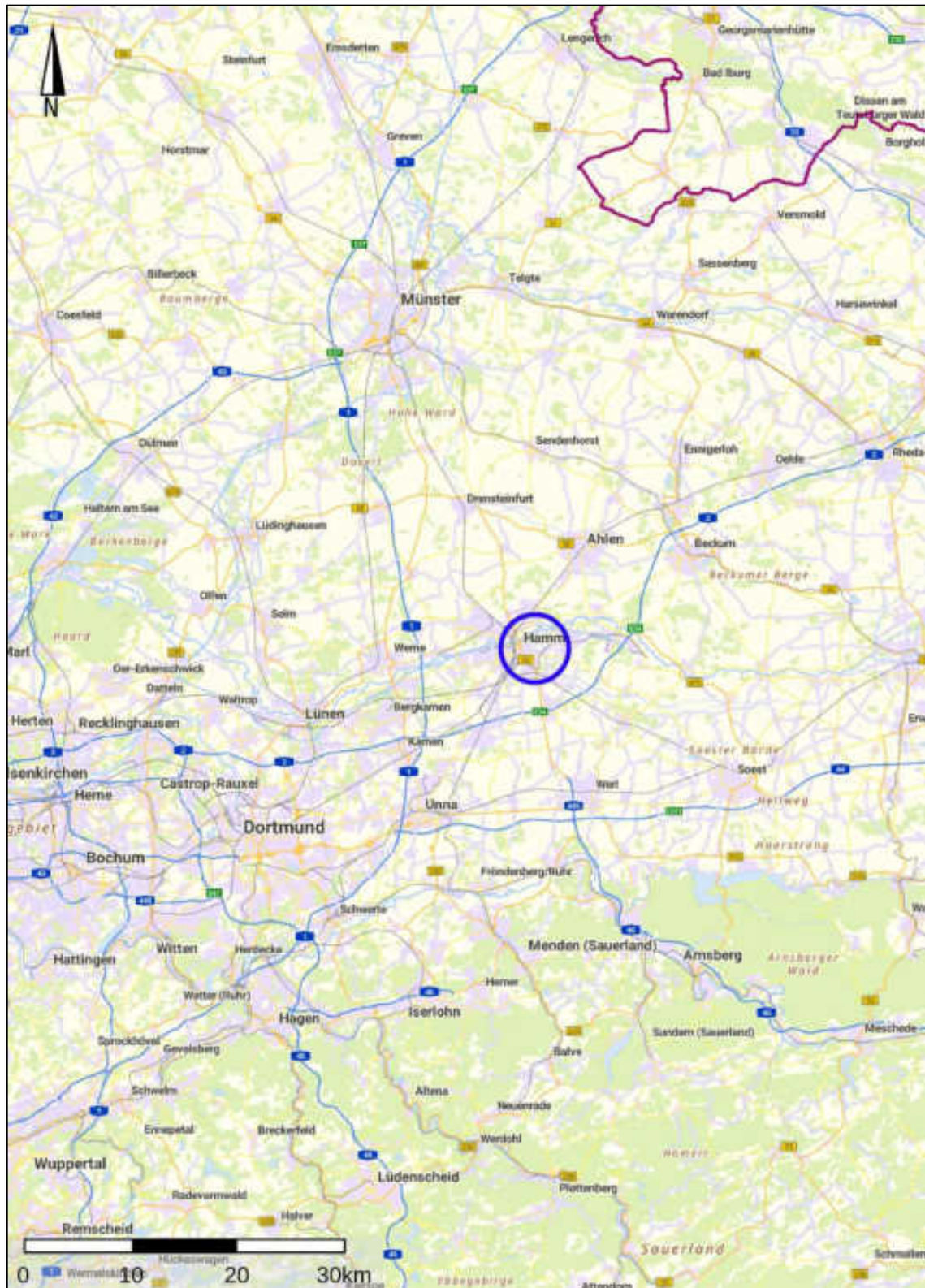


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

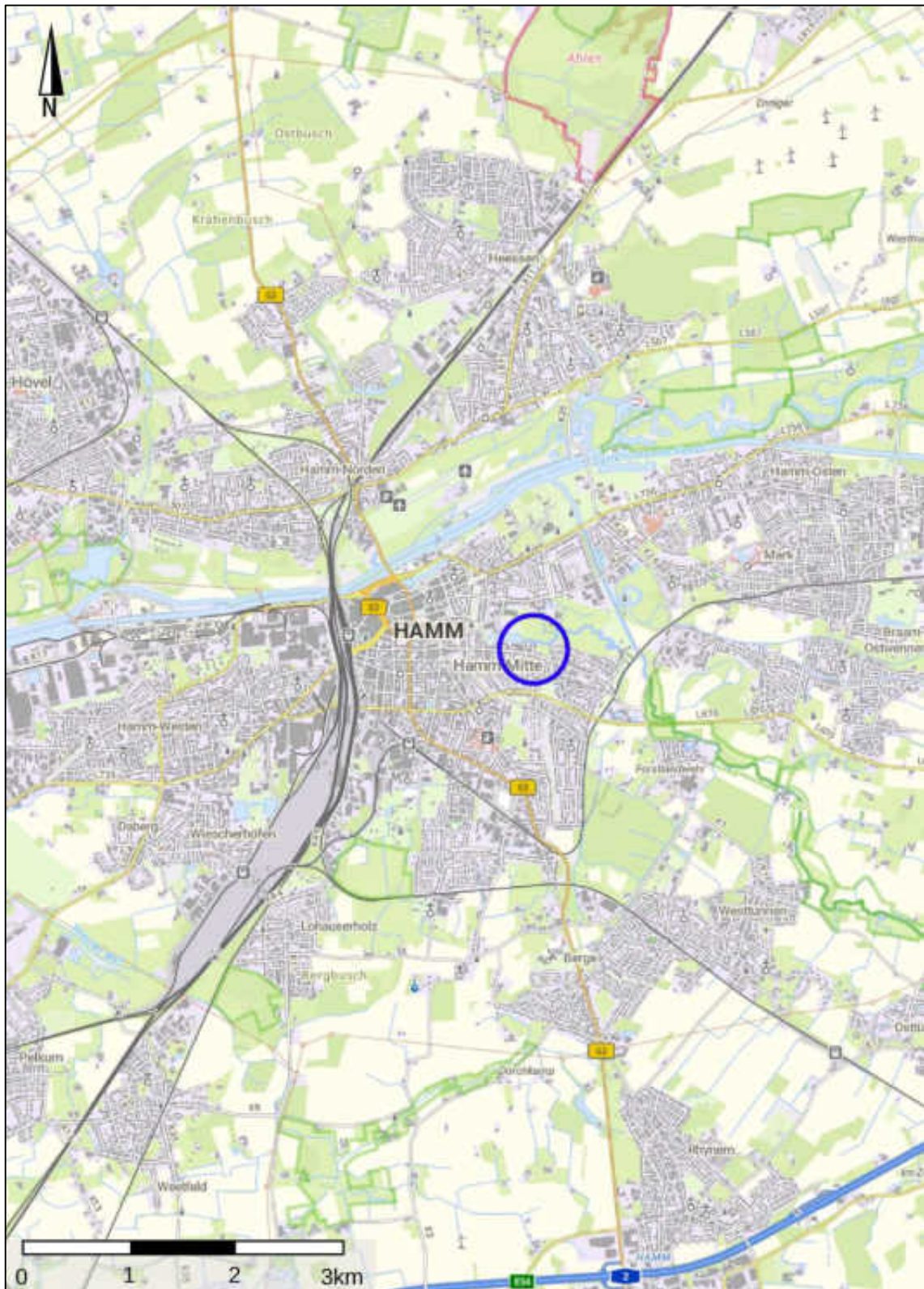


Abbildung 5 Auszug aus dem „Stadtkarte“ von Hamm
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

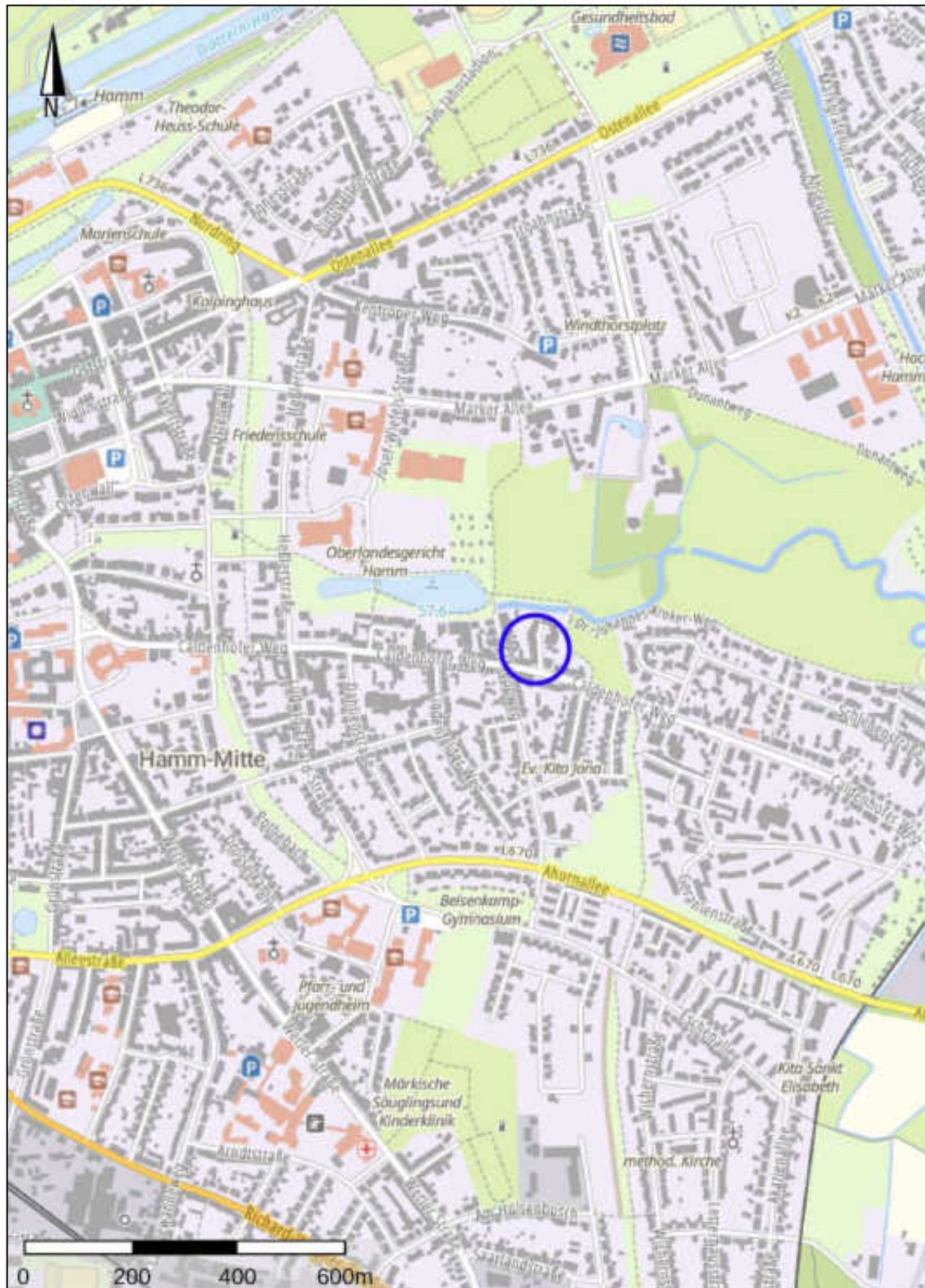


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

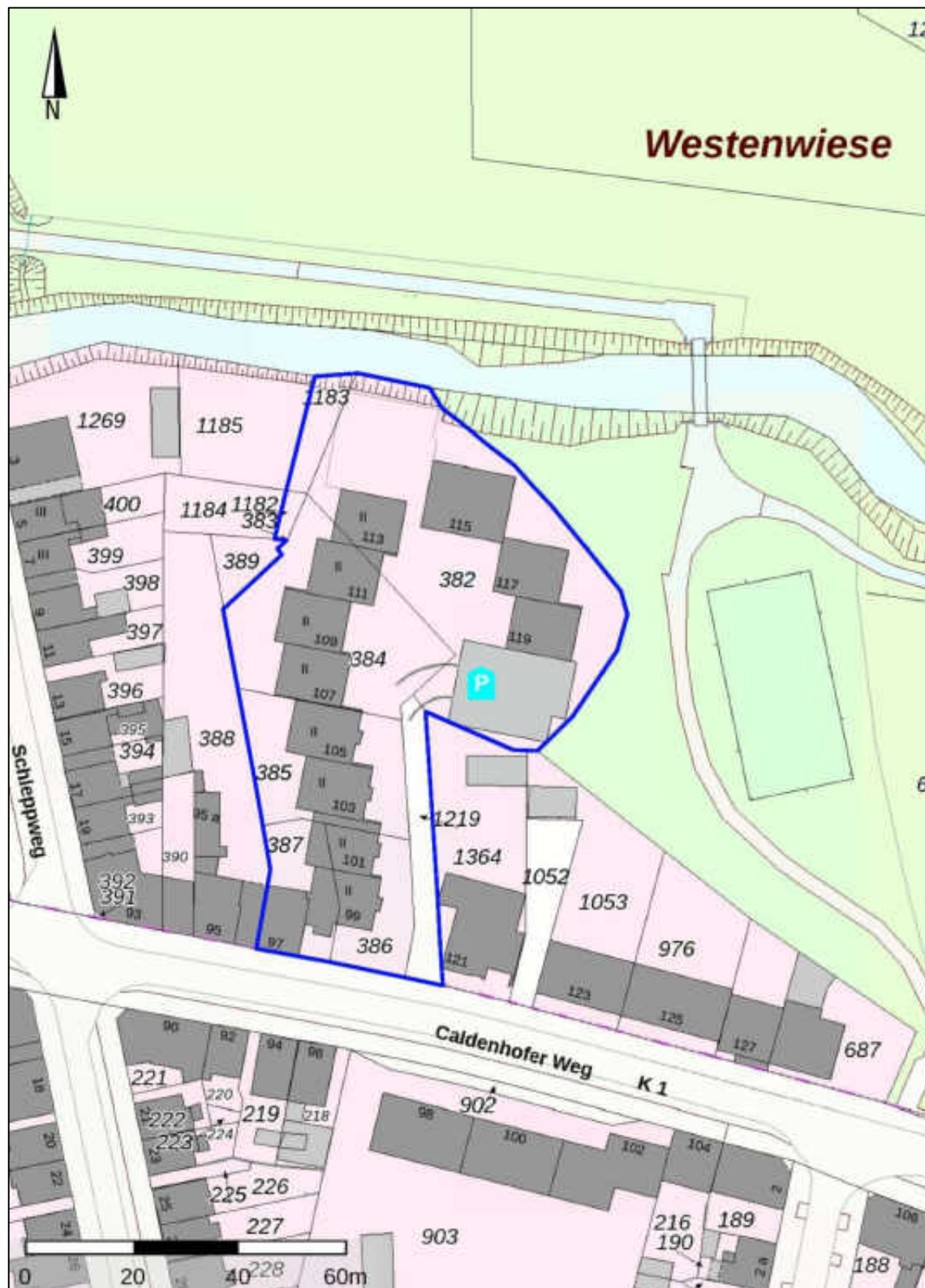


Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
ca. Maßstab 1:1.000
Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück ist blau markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand

(§ 3 ImmoWertV)

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

4.1.5 Umwelteinflüsse

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

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

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil 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 Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil 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 Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 23, Flurstücke 382, 383, 384, 385, 386, 387, 1182, 1183, 1219

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 5.082 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 50 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 100 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 62 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

Das Grundstück ist mit insgesamt 9 Mehrfamilienhäusern und 3 Geschäftshäusern, teils mit Ladenlokalen und Büroräumen, mit den Adressen Caldenhofer Weg 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117 und 119 bebaut.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks, auf dem Flurstück 382 und angrenzend an die Gebäude mit der Hausnummer 113 und 115, befindet sich eine Parkplatzfläche für KFZ mit 15 Stellplätzen. Diese sind über eine Durchfahrt zwischen den Hausnummern 113 und 115 erreichbar.

Auf dem hinteren östlichen Grundstücksteil des Flurstücks 382 befinden sich die Gebäude mit den Hausnummern 115, 117 und 119 sowie das Parkdeck.

Der vordere östliche Teil des Grundstücks, Flurstück 1219, ist unbebaut und dient als Zufahrt zum Grundstück und den darauf liegenden KFZ-Stellplätzen.

Zur südlichen Grundstücksgrenze, und somit zur Straße am Caldenhofer Weg, steht die Hausnummer 97 zur vollen Gebäudebreite von ca. 8 m in Grenzbebauung.

Die Hausnummer 99 befindet sich leicht versetzt und hat einen mittleren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von ca. 7 m.

Zur westlichen Grundstücksgrenze steht das Gebäude mit der Hausnummer 97 zur vollen Gebäudetiefe von ca. 12 m in Grenzbebauung. Die Gebäude mit den Hausnummern 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111 und 113 sind mit einem leichten Versatz zu den

jeweiligen Nachbargebäuden gebaut und haben einen mittleren Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von ca. 8 m.

4.2.1.4

Erschließung

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück ist mit 9 Wohngebäuden und 3 Geschäftsgebäuden mit insgesamt 53 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit Parkdeck sowie Außenanlagen bebaut. Die 9 Mehrfamilienhäuser sind in 4 verschiedenen Ausführungen, Typ A, B, E und F und die Geschäftshäuser in 2 verschiedenen Ausführungen C-D und G, gebaut.

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 und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Gebäudetyp A

(Gebäude mit den Hausnummern 101, 103 und 105)

5.1.1 Art, Nutzung

Bei den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp A handelt es sich um zweiseitig angebaute dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- und Dachgeschossen.

Keller- und Erdgeschoss

Über das Keller- und Erdgeschoss erstrecken sich zwei abgeschlossene Maisonettewohnungen mit gespiegelmtem Grundriss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus des Erdgeschosses aus zugänglich
- eine Küche im Erdgeschoss
- ein Gäste-WC im Erdgeschoss
- einen Wohnraum im Erdgeschoss
- einen Balkon im Erdgeschoss vom Wohnraum aus zugänglich
- eine Treppe zum Souterrain-Teil
- einen Schlafrum im Souterrain mit Zugang zur Grünfläche hinter den Häusern, Hausnummern 97 - 113
- ein Bad im Souterrain
- einen Abstellraum im Souterrain

Es sind zwei weitere Kellerabstellräume vom Treppenhaus im Kellergeschoss aus zugänglich, die den beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss zugeordnet sind.

erstes Obergeschoss

Das erste Obergeschoss umfasst zwei abgeschlossene Wohnungen mit folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus des ersten Obergeschosses aus zugänglich
- eine Küche
- ein Bad
- einen Abstellraum
- Wohn- und Schlafräum
- einen Balkon

zweites Obergeschoss und Dachgeschoss

Es erstrecken sich zwei abgeschlossene Maisonettwohnungen mit gespiegelter Grundriss über das zweite Obergeschoss- und das Dachgeschoss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus des zweiten Obergeschosses aus zugänglich
- eine Küche im zweiten Obergeschoss
- ein Gäste WC im zweiten Obergeschoss
- einen Abstellraum im zweiten Obergeschoss
- einen Wohnraum im zweiten Obergeschoss mit Zugang zum Balkon
- eine Treppe zum Dachgeschoss
- einen Abstellraum im Dachgeschoss
- zwei Schlafräume im Dachgeschoss
- ein Bad im Dachgeschoss

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025
ca. 1984

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 125 m ²
Erdgeschoss	ca. 125 m ²
1. Obergeschoss	ca. 125 m ²
2. Obergeschoss	ca. 125 m ²
Dachgeschoss	ca. 125 m ²
Gebäudetyp A, gesamt	ca. 625 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

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 aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Maisonette-Wohnung Souterrain und Erdgeschoss rechts	ca. 77 m ²
Maisonette-Wohnung Souterrain und Erdgeschoss links	ca. 77 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	ca. 48 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss links	ca. 48 m ²
Maisonettewohnung 2. Obergeschoss und Dachgeschoss rechts	ca. 82 m ²
Maisonettewohnung 2. Obergeschoss und Dachgeschoss links	ca. 82 m ²
Gebäudetyp A, gesamt	ca. 414 m ²

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

Die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp A wurden in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlagen Gebäudetyp A fotografiert am 17.06.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen Gebäudetyp A energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entsprechen. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

Innentüren:

- Kellergeschoss nicht ersichtlich auf Grund fehlender Innenbesichtigung
- Wohngeschosse nicht ersichtlich auf Grund fehlender Innenbesichtigung

Fußböden:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu den Fußböden keine Aussage getroffen werden.

Sanitäreinrichtungen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu den Sanitäreinrichtungen keine Aussage getroffen werden.

Heizungsanlage:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu der Heizungsanlage keine Aussage getroffen werden.

Warmwasserzubereitung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu der Warmwasserzubereitung keine Aussage getroffen werden.

Leitungen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu den Leitungssystemen keine Aussage getroffen werden.

Elektroinstallation:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Unterzeichner zu der Elektroinstallation keine Aussage getroffen werden.

5.1.6.1 Planunterlagen

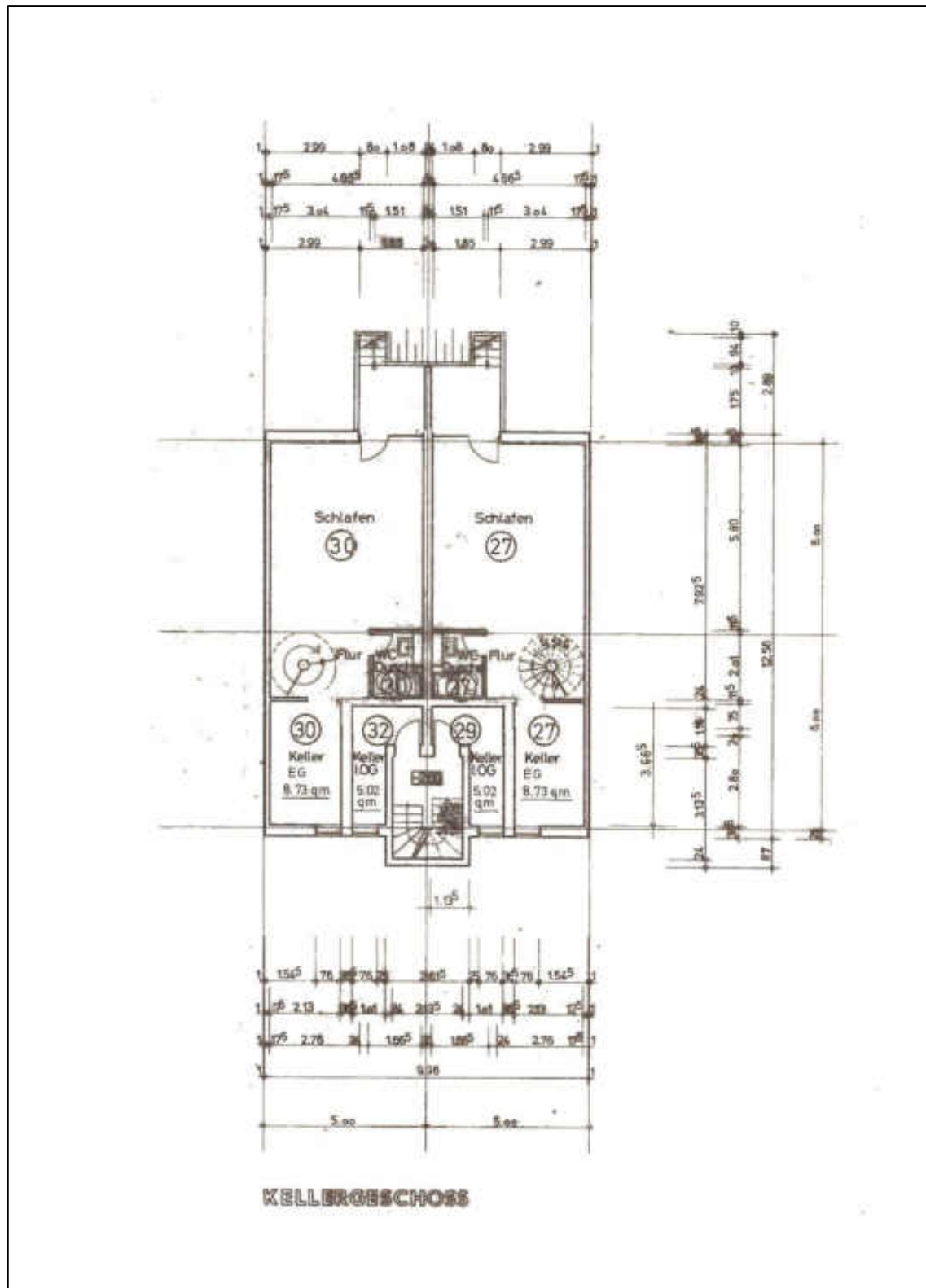


Abbildung 9 Grundriss vom Kellergeschoß vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

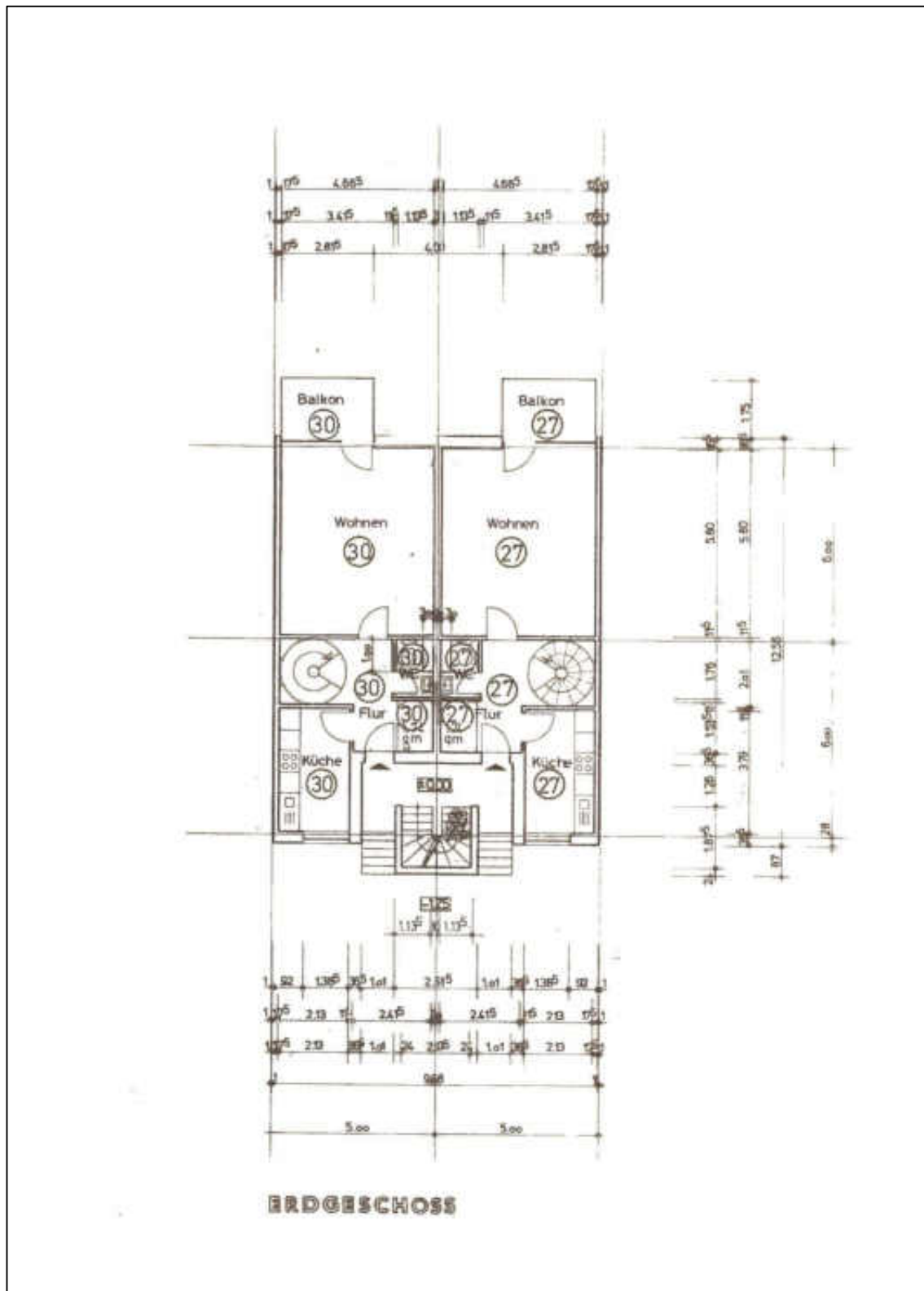


Abbildung 10 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

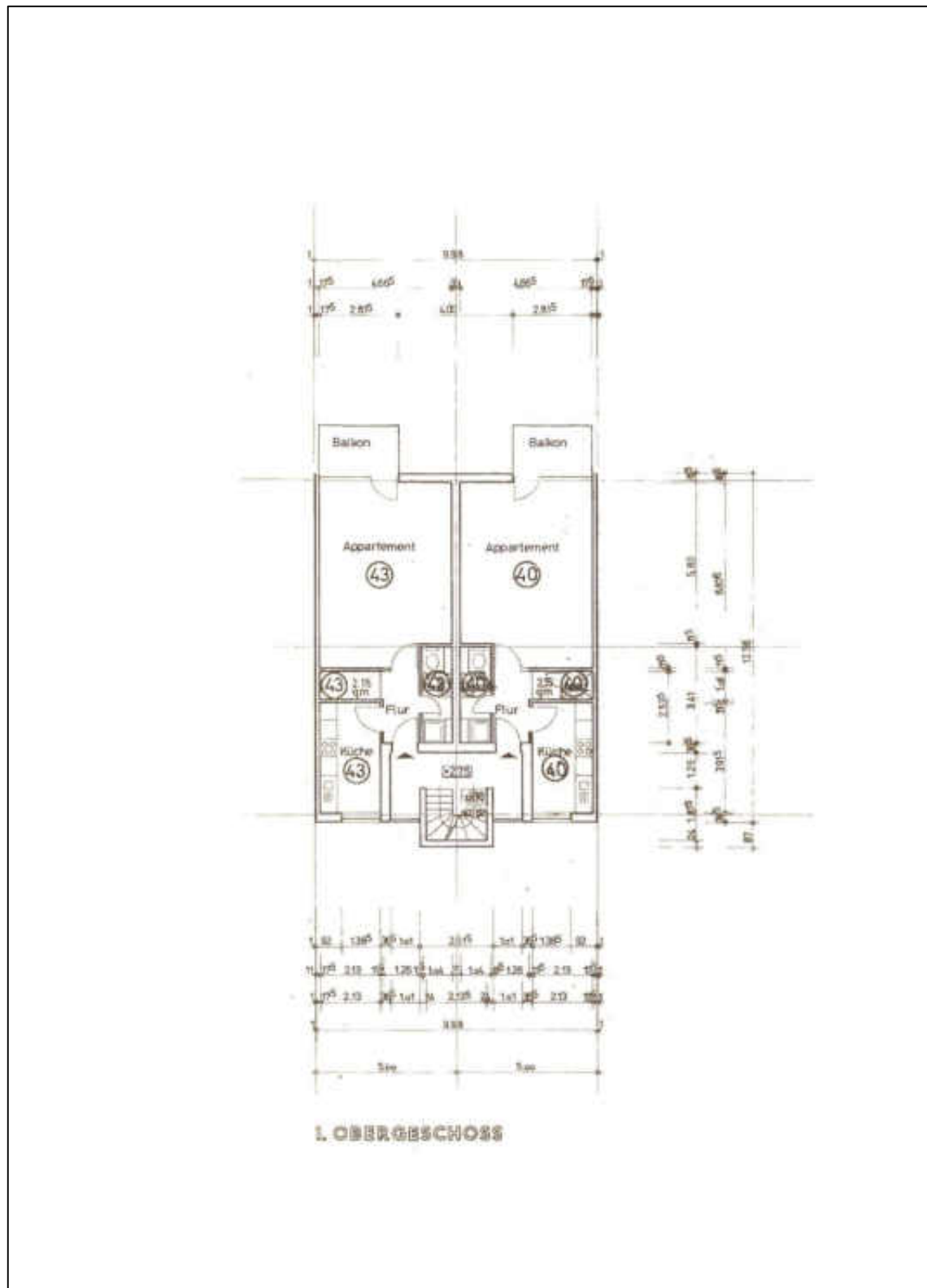


Abbildung 11 Grundriss vom 1. Obergeschoss vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

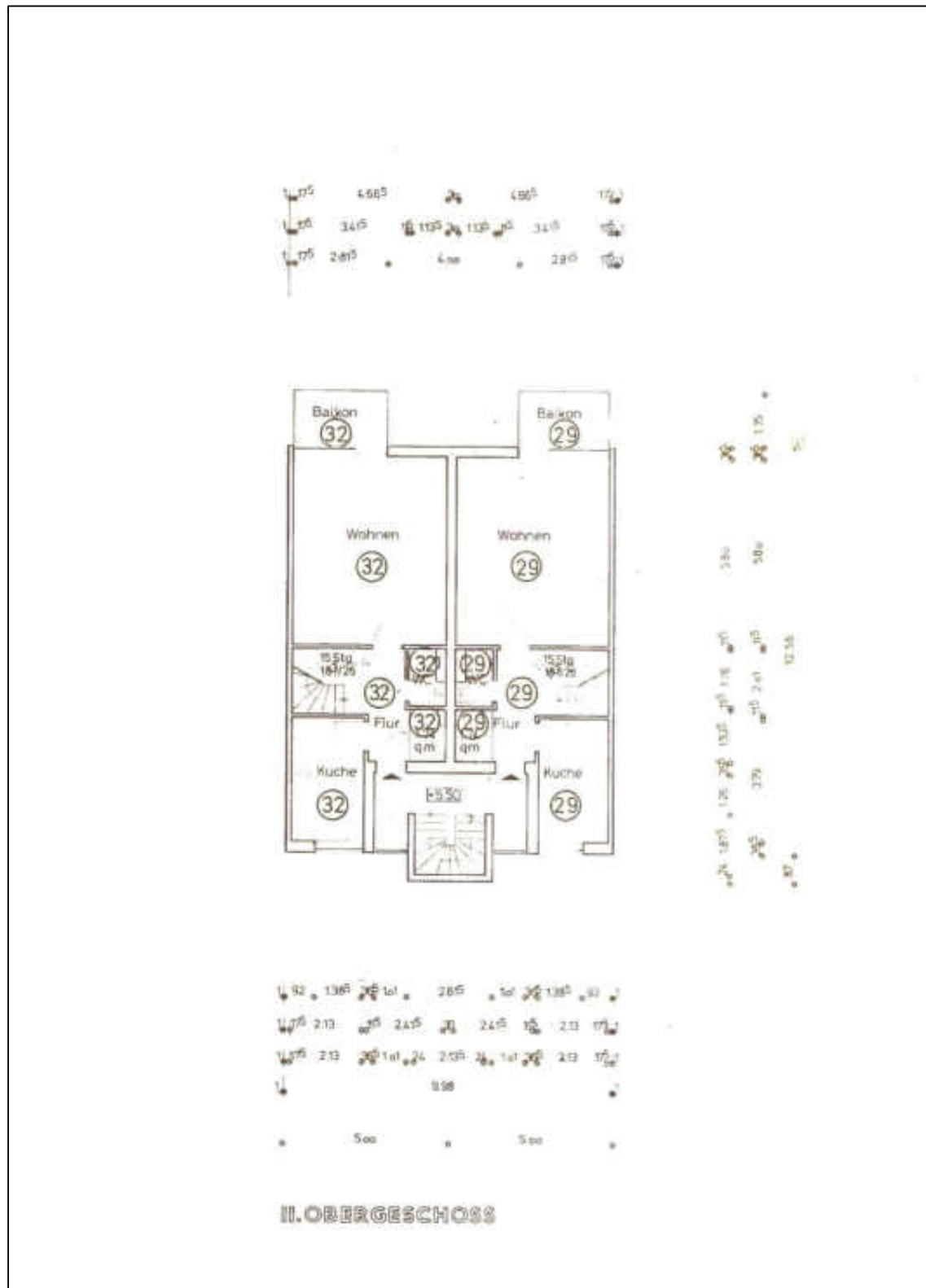


Abbildung 12 Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

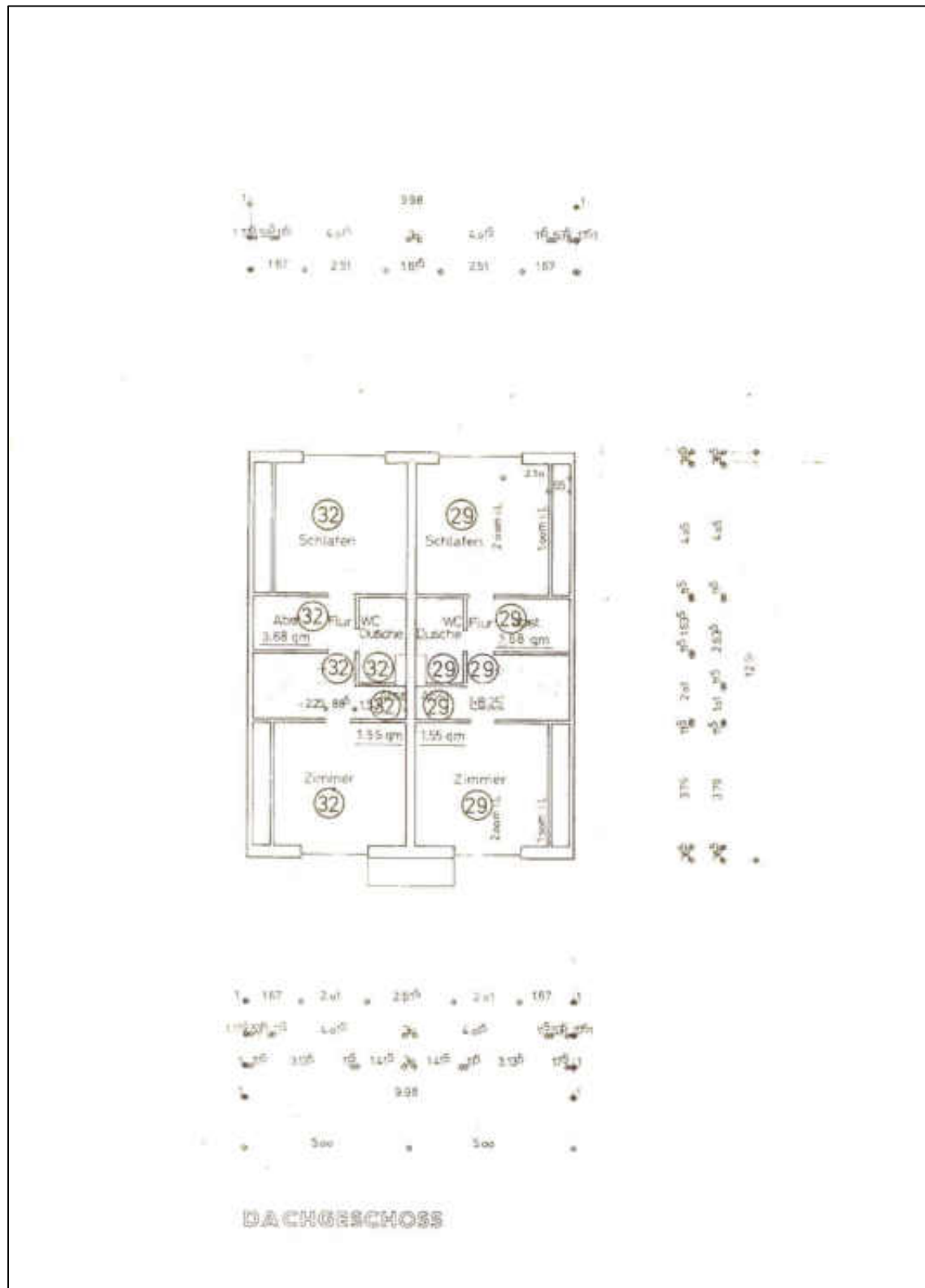


Abbildung 13 Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

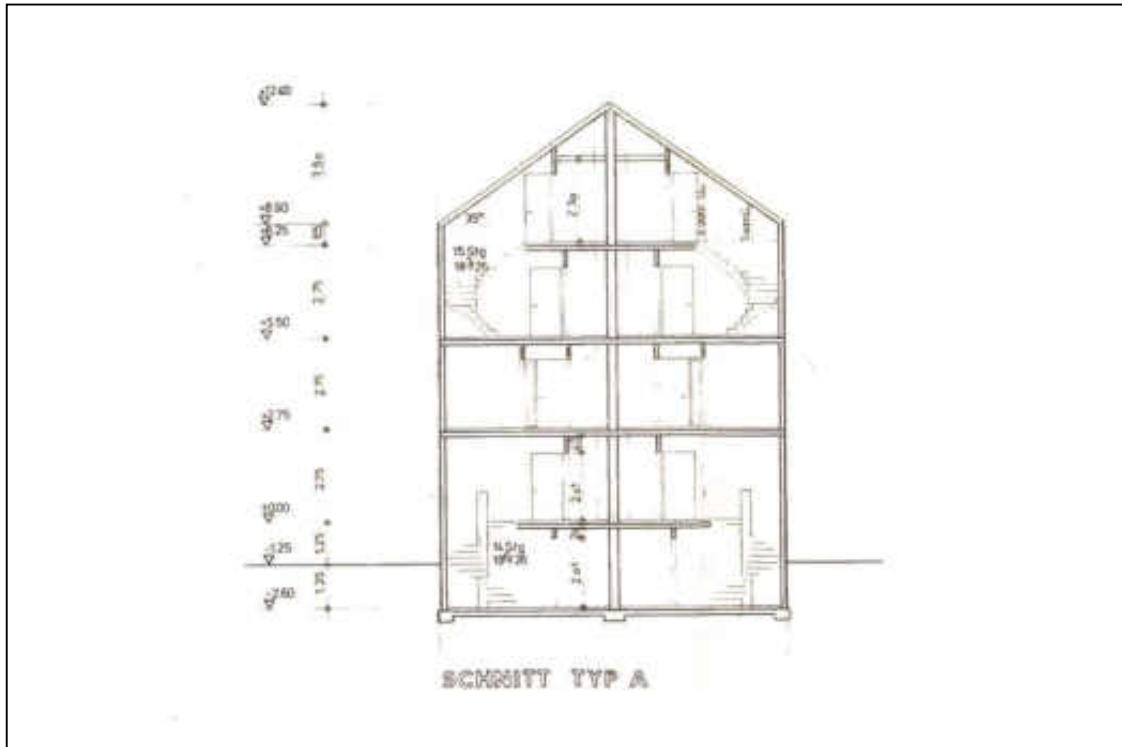


Abbildung 14 Schnitt durch das Gebäude vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.1.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.7.1

unterlassene Instandhaltung

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1.1

Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Die Legaldefinition von Instandhaltungen ist im § 2 Absatz 9 der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu finden:

Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege und Schönheitsreparaturen.

5.1.7.1.2

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp A feststellen können.

5.1.7.2 **Baumängel** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.2.1 Legaldefinition (§ 633 BGB)

Eine Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB, als eine Regelung zum Werkvertragsrecht zu finden:

Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp A feststellen können.

5.1.7.3 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Gebäudetyp A feststellen können.

5.1.7.4 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen Gebäudetyp A befinden sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare Baumängel, Bauschäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.2 Gebäudetyp B

(Gebäude mit den Hausnummern 107, 109, 111 und 113)

5.2.1 Art, Nutzung

Bei den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B handelt es sich um zweiseitig angebaute zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten, mit zu Wohnzwecken ausgebautem Keller- und Dachgeschoss. Lediglich das Haus mit der Nr. 113 ist nur einseitig angebaut.

Keller- und Erdgeschoss

Über das Keller- und Erdgeschoss erstrecken sich zwei abgeschlossene Maisonettewohnungen mit gespiegelter Grundriss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus des Erdgeschosses aus zugänglich
- eine Küche im Erdgeschoss
- ein Gäste-WC im Erdgeschoss
- einen Wohnraum im Erdgeschoss
- einen Balkon im Erdgeschoss vom Wohnraum aus zugänglich
- eine Treppe zum Souterrain
- ein Schlafraum im Souterrain mit Zugang zur Grünfläche hinter den Häusern, Hausnummern 97 - 113
- ein Bad im Souterrain
- einen Abstellraum im Souterrain

Es sind zwei weitere Kellerabstellräume vom Treppenhaus im Kellergeschoss aus zugänglich, die den beiden Maisonette-Wohneinheiten im 1. Obergeschoss zugeordnet sind.

erstes Obergeschoss und Dachgeschoss

Es erstrecken sich zwei abgeschlossene Maisonettewohnungen mit gespiegelter Grundriss über das erste Obergeschoss- und das Dachgeschoss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus des zweiten Obergeschosses aus zugänglich
- eine Küche im ersten Obergeschoss
- ein Gäste WC im ersten Obergeschoss
- einen Wohnraum im ersten Obergeschoss mit Zugang zum Balkon
- eine Treppe zum Dachgeschoss
- einen Flur im Dachgeschoss

- zwei Schlafräume im Dachgeschoss
- ein Bad im Dachgeschoss

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 ca. 1984

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Definition siehe 5.1.3.1 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 125 m ²
Erdgeschoss	ca. 125 m ²
1. Obergeschoss	ca. 125 m ²
Dachgeschoss	ca. 125 m ²
Gebäudetyp B, gesamt	ca. 500 m ²

5.2.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Definition siehe 5.1.3.2 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Maisonette-Wohnung Souterrain und Erdgeschoss rechts	ca. 79 m ²
Maisonette-Wohnung Souterrain und Erdgeschoss links	ca. 79 m ²
Maisonettewohnung 1. Obergeschoss und Dachgeschoss rechts	ca. 85 m ²
Maisonettewohnung 1. Obergeschoss und Dachgeschoss links	ca. 85 m ²
Gebäudetyp B, gesamt	ca. 328 m ²

5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B wurden in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 15 Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudetyp B
Gebäude mit den Hausnummern 107, 109 und 111 (von links nach rechts)
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 16 Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudetyp B
Gebäude mit den Hausnummern 109, 111 und 113 (von links nach rechts)
fotografiert am 17.06.2025

5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entsprechen. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

5.2.6.1 Planunterlagen

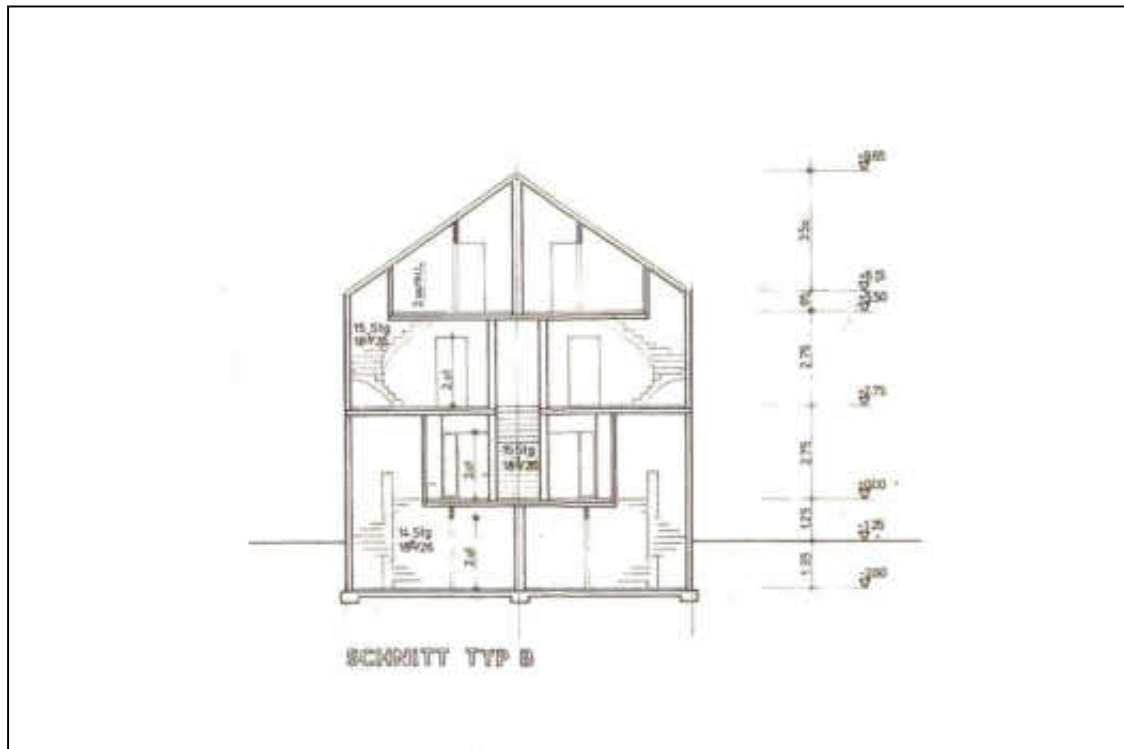


Abbildung 17 Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

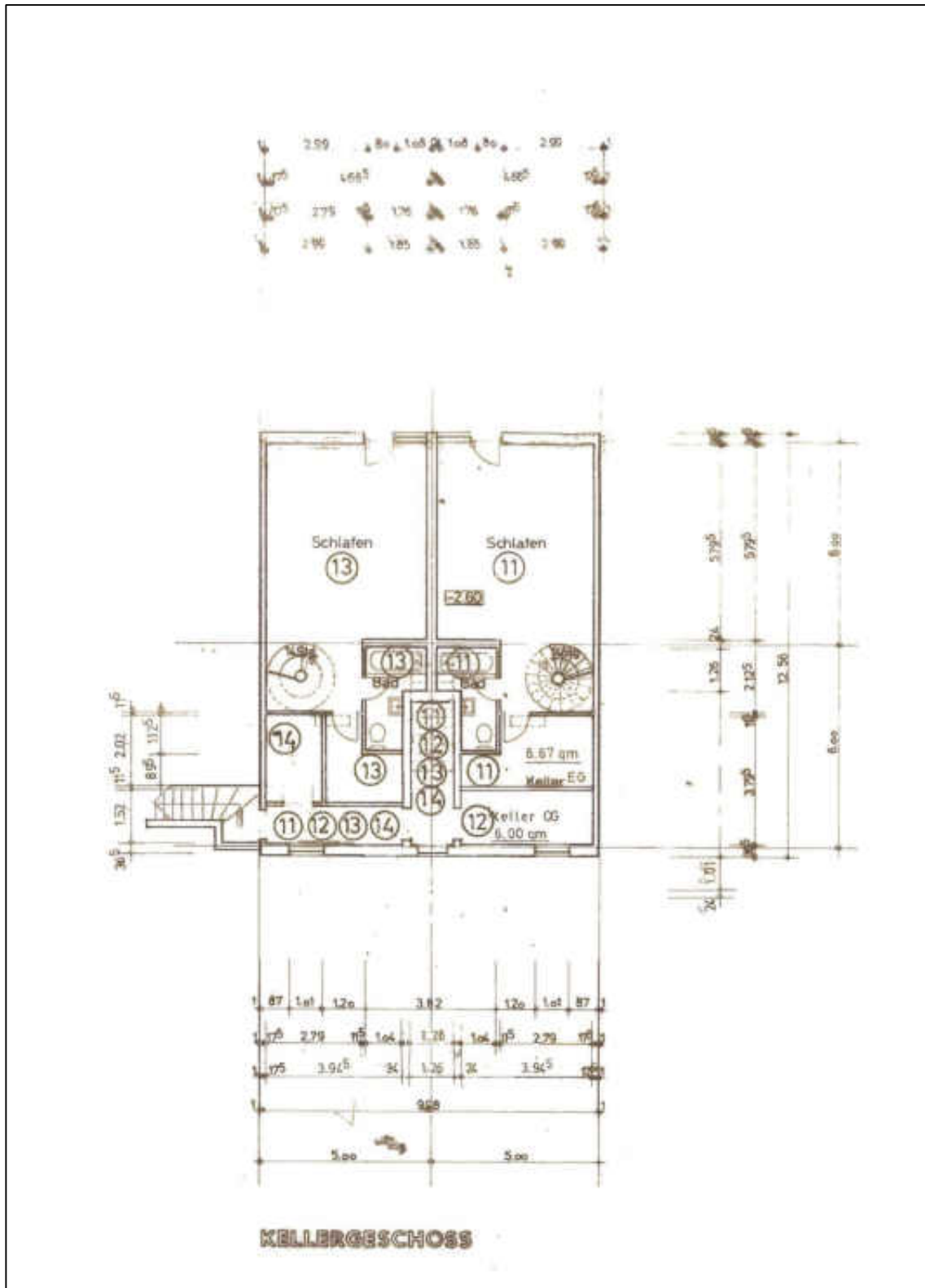


Abbildung 18 Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp B
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

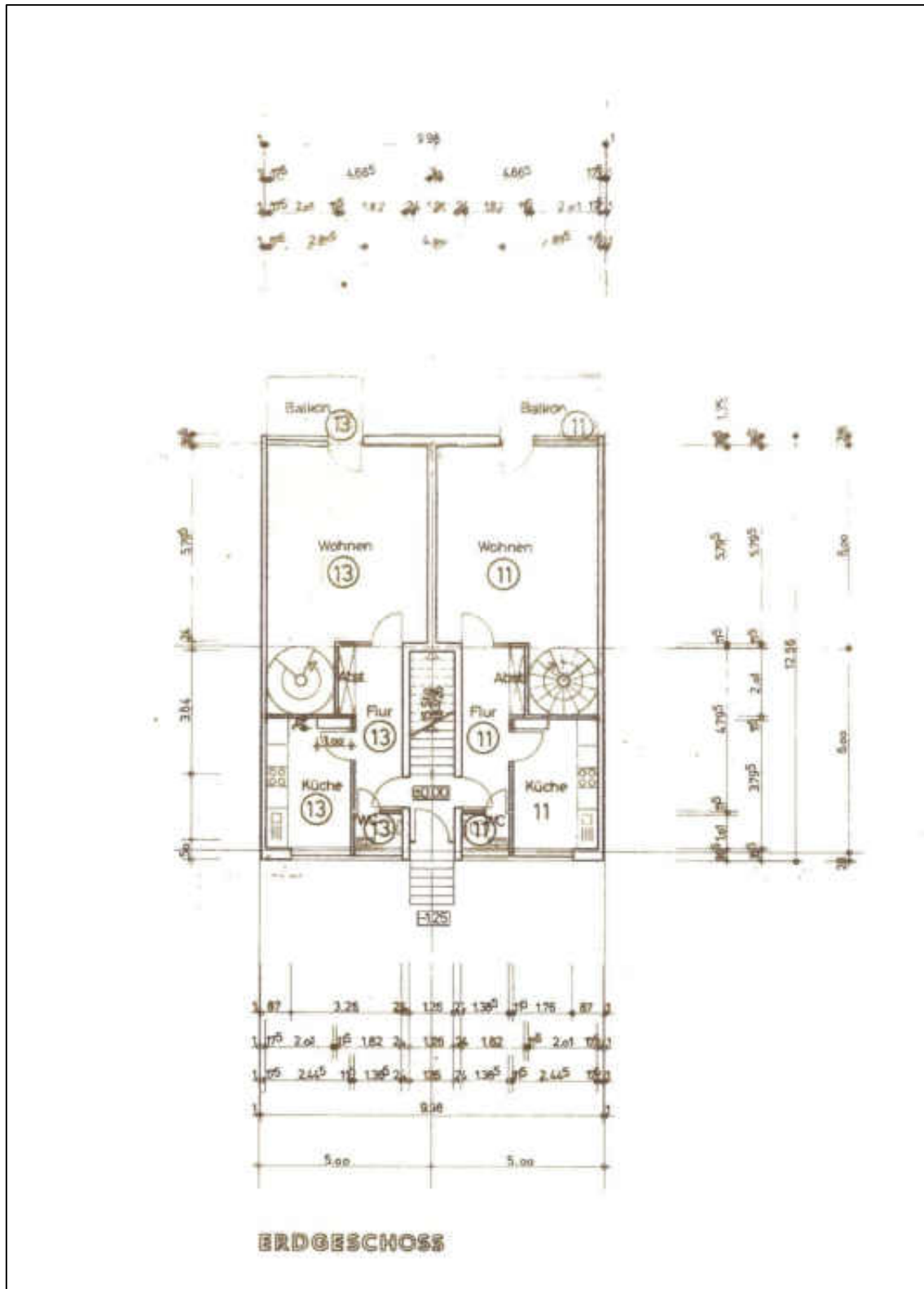


Abbildung 19 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp B
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

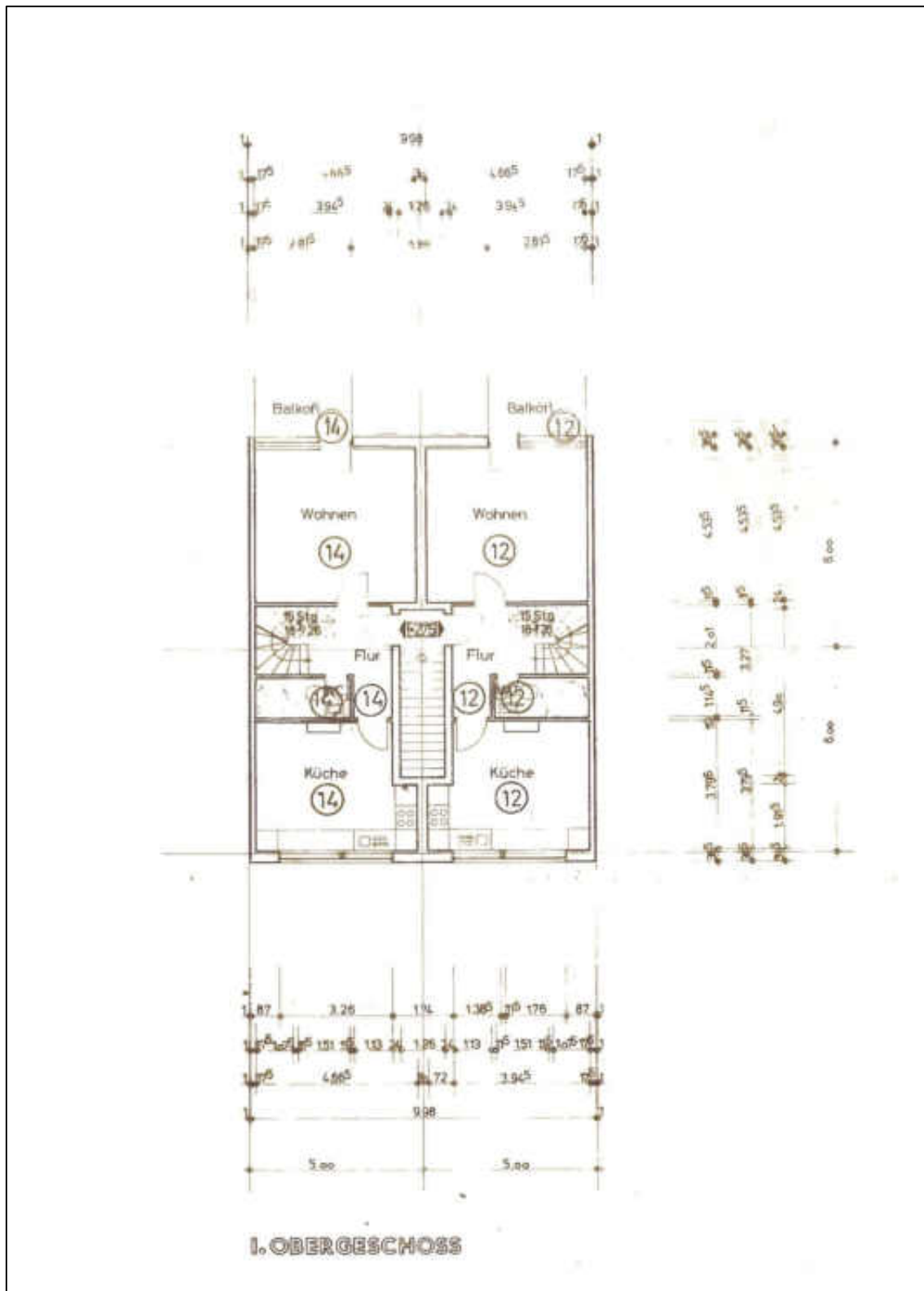


Abbildung 20 Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp B
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

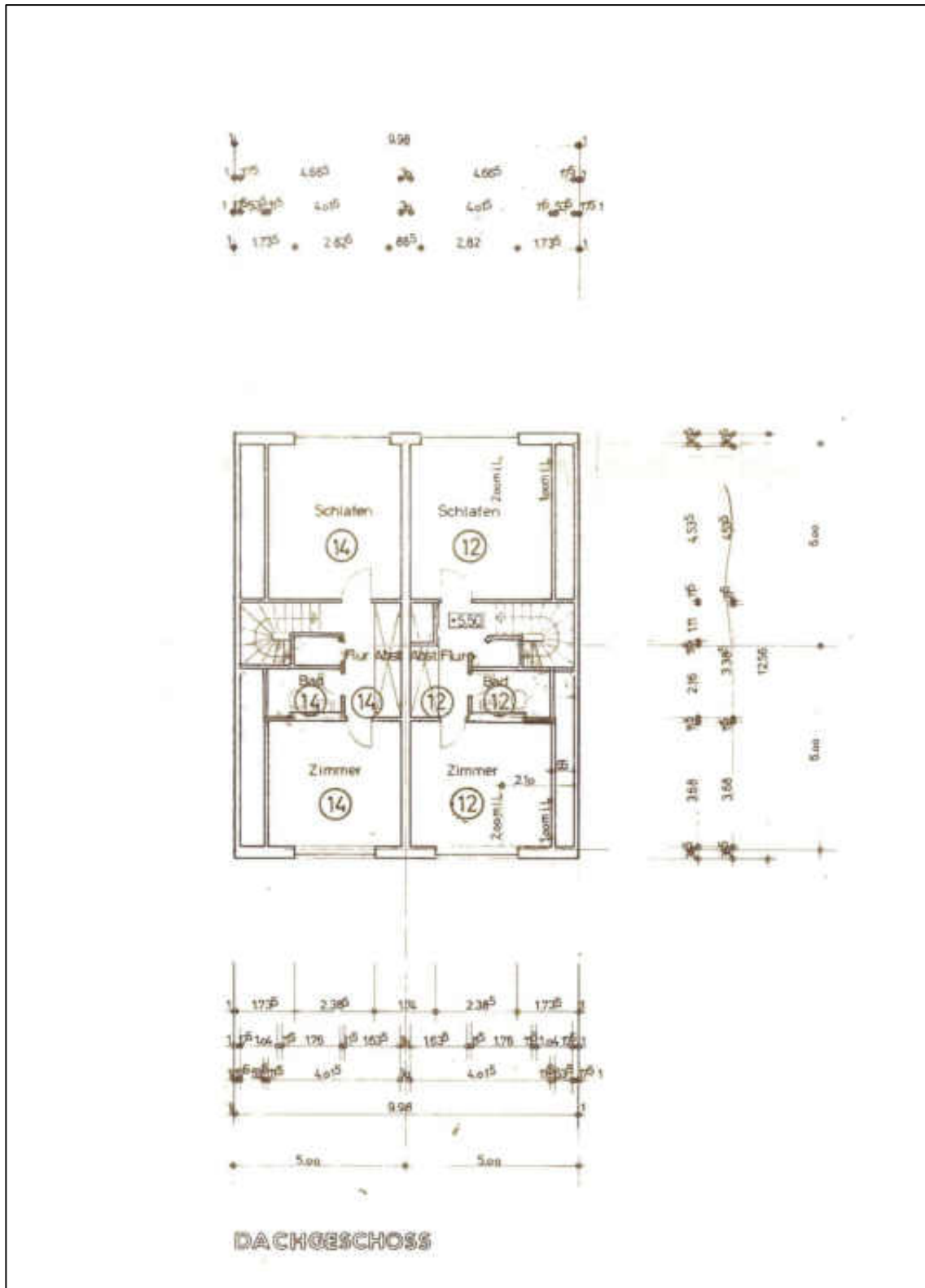


Abbildung 21 Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudetyp B
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.2.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.2.7.1

Unterlassene Instandhaltung

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B feststellen können.

5.2.7.2

Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B feststellen können.

5.2.7.3

Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B feststellen können.

5.2.7.4

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen Gebäudetyp B befinden sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel, bauliche Schäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.3 Gebäudetyp C-D

(Gebäude mit den Hausnummern 115 und 115a)

5.3.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage mit dem Gebäudetyp C-D handelt es sich um ein an einer Ecke angebautes zweigeschossiges Geschäftshaus mit zwei separat zugänglichen Gewerbeeinheiten, mit für die gewerbliche Nutzung ausgebautem Keller- und Dachgeschoss. Die jeweilige Gewerbeeinheit erstreckt sich vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Der linke Gebäudeteil ist als Typ C und der rechte Gebäudeteil als Typ D in den Bauakten der Stadt Hamm gekennzeichnet.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp C:

- ein Treppenhaus
- einen Kellerraum mit Küche
- einen Kellerraum mit Zugang zu einem Gäste-WC
- ein Gäste-WC
- zwei Büroräume

Das Kellergeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp D:

- ein Treppenhaus
- einen Kellerraum
- einen Büroraum

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp C:

- einen Hauszugang zum Treppenhaus
- einen Empfangsbereich mit Warteraum
- eine Küchennische
- ein Gäste-WC
- drei Büroräume

Das Erdgeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp D:

- einen Hauszugang Treppenhaus
- einen Empfangsbereich mit Warteraum
- ein Gäste-WC

- einen Praxisraum

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp C:

- ein Treppenhaus
- einen Warteraum
- einen Abstellraum
- ein Gäste-WC
- zwei Büroräume

Das 1. Obergeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp D:

- ein Treppenhaus
- einen Warteraum
- ein Gäste-WC
- einen Abstellraum
- zwei Büroräume

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp C:

- ein Treppenhaus
- einen Flur
- ein Gäste-WC
- zwei Büroräume

Das Dachgeschoss umfasst folgende Räume in dem Gebäudeteil mit dem Gebäudetyp D:

- ein Treppenhaus
- einen Flur
- einen Abstellraum
- zwei Büroräume

5.3.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom
06.06.2025
ca. 1984

5.3.3 Bauzahlen

5.3.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Definition siehe 5.1.3.1 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 125 m ²
Erdgeschoss	ca. 125 m ²
1. Obergeschoss	ca. 125 m ²
Dachgeschoss	ca. 125 m ²
Gebäudetyp C-D, gesamt	ca. 500 m ²

5.3.3.2 Nutzungsfläche (NUF)

(gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

Die Nutzungsfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Zur Nutzungsfläche gehört auch die Grundfläche von Verkehrsflächen oder Funktionsflächen.

Die Nutzungsfläche wurde aus Flächenberechnungen sowie Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm überschlägig geprüft entnommen.

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

Erdgeschoss Gebäudetyp C	ca. 98 m ²
Erdgeschoss Gebäudetyp D	ca. 47 m ²
1. Obergeschoss Gebäudetyp C	ca. 96 m ²
1. Obergeschoss Gebäudetyp D	ca. 45 m ²
Dachgeschoss Gebäudetyp C	ca. 79 m ²
Dachgeschoss Gebäudetyp D	ca. 40 m ²
Gebäudetyp C-D, gesamt	ca. 405 m ²

5.3.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D wurden in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 22 Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudetyp C-D
Gebäude mit den Hausnummern 115 und 115a (von links nach rechts)
fotografiert am 17.06.2025

5.3.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Gebäudetyp C-D energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.3.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

5.3.6.1 Planunterlagen

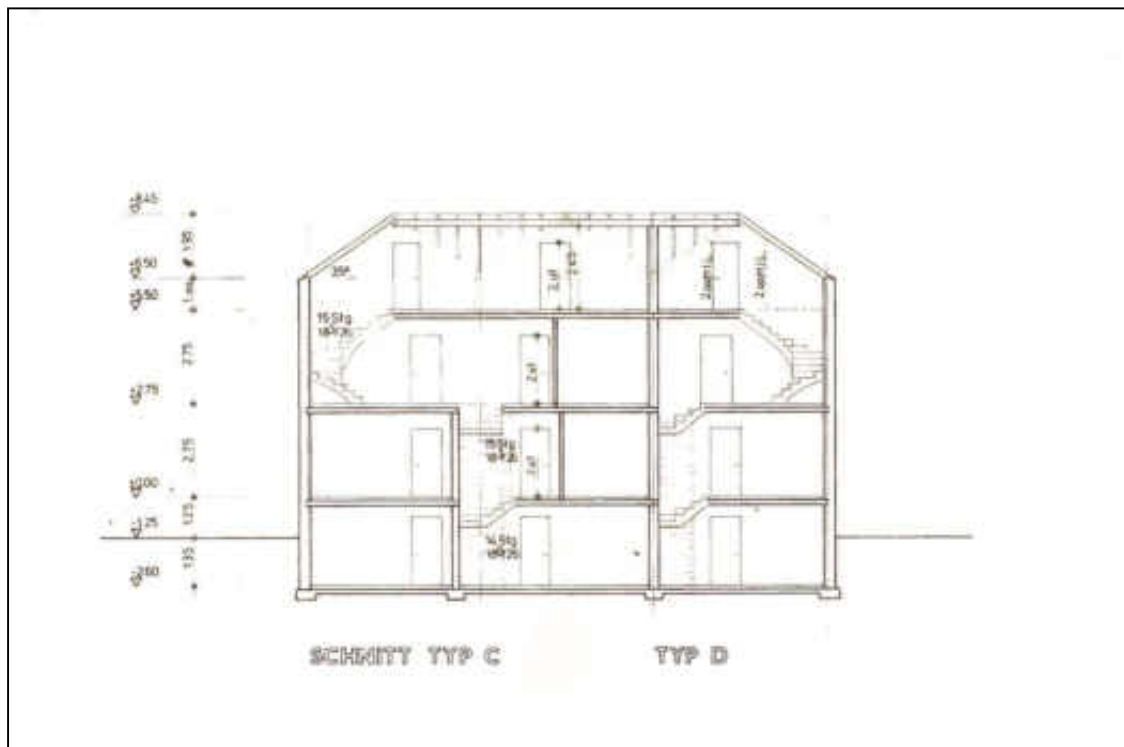


Abbildung 23 Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

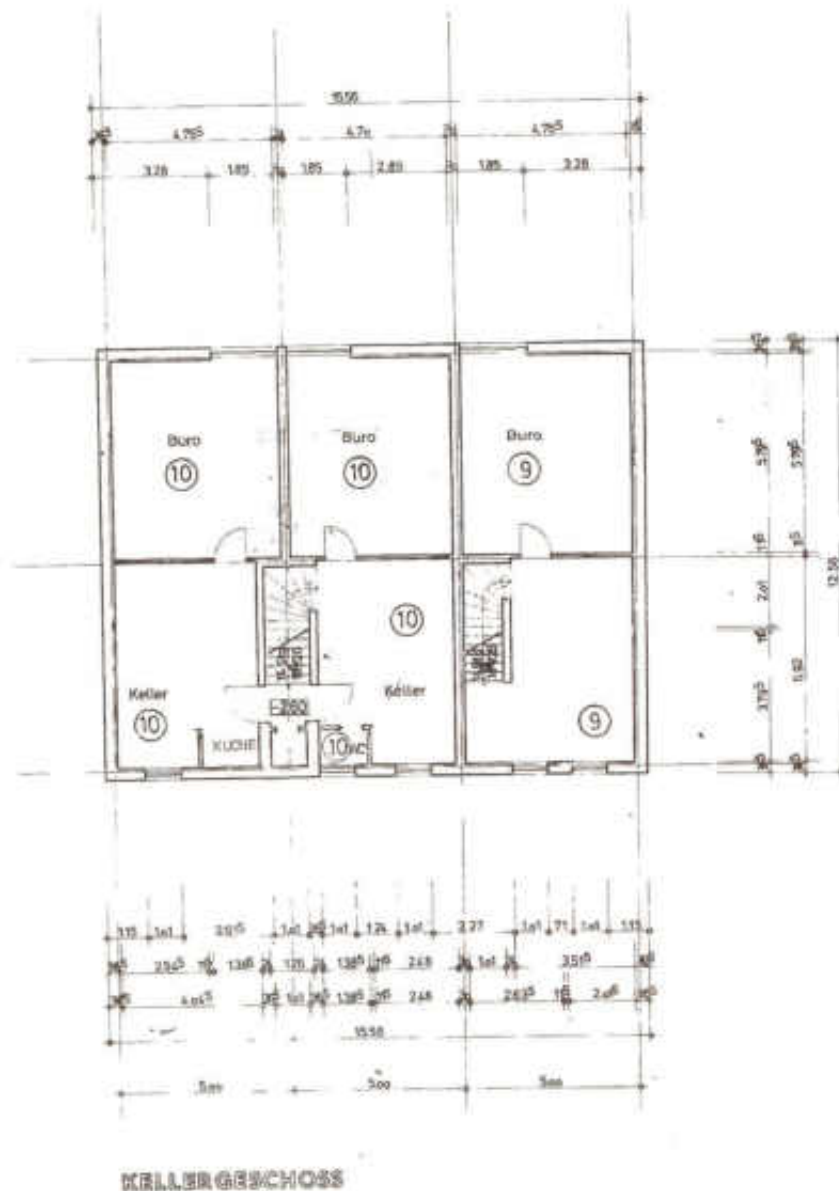


Abbildung 24 Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp C-D
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

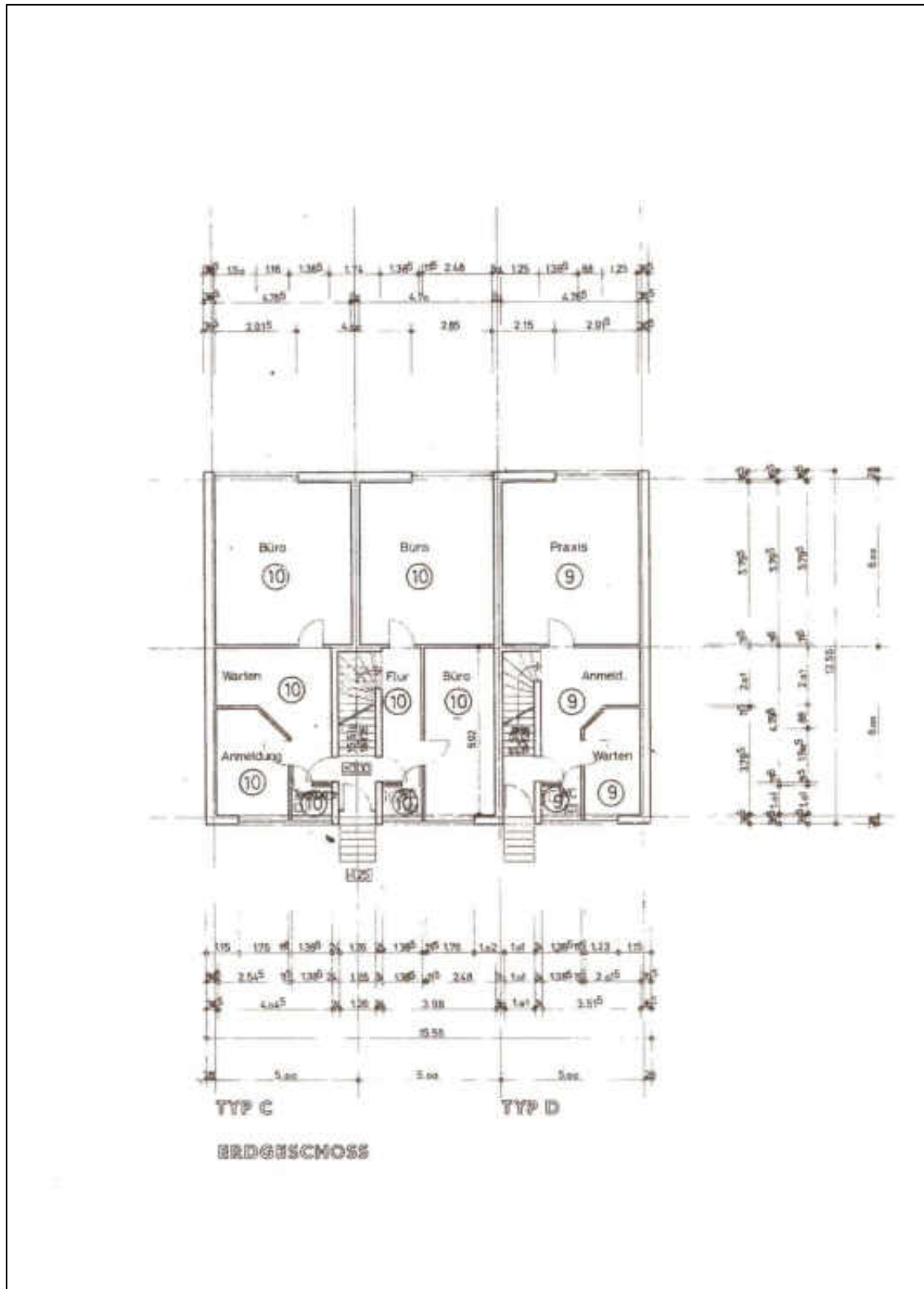


Abbildung 25 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp C-D
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

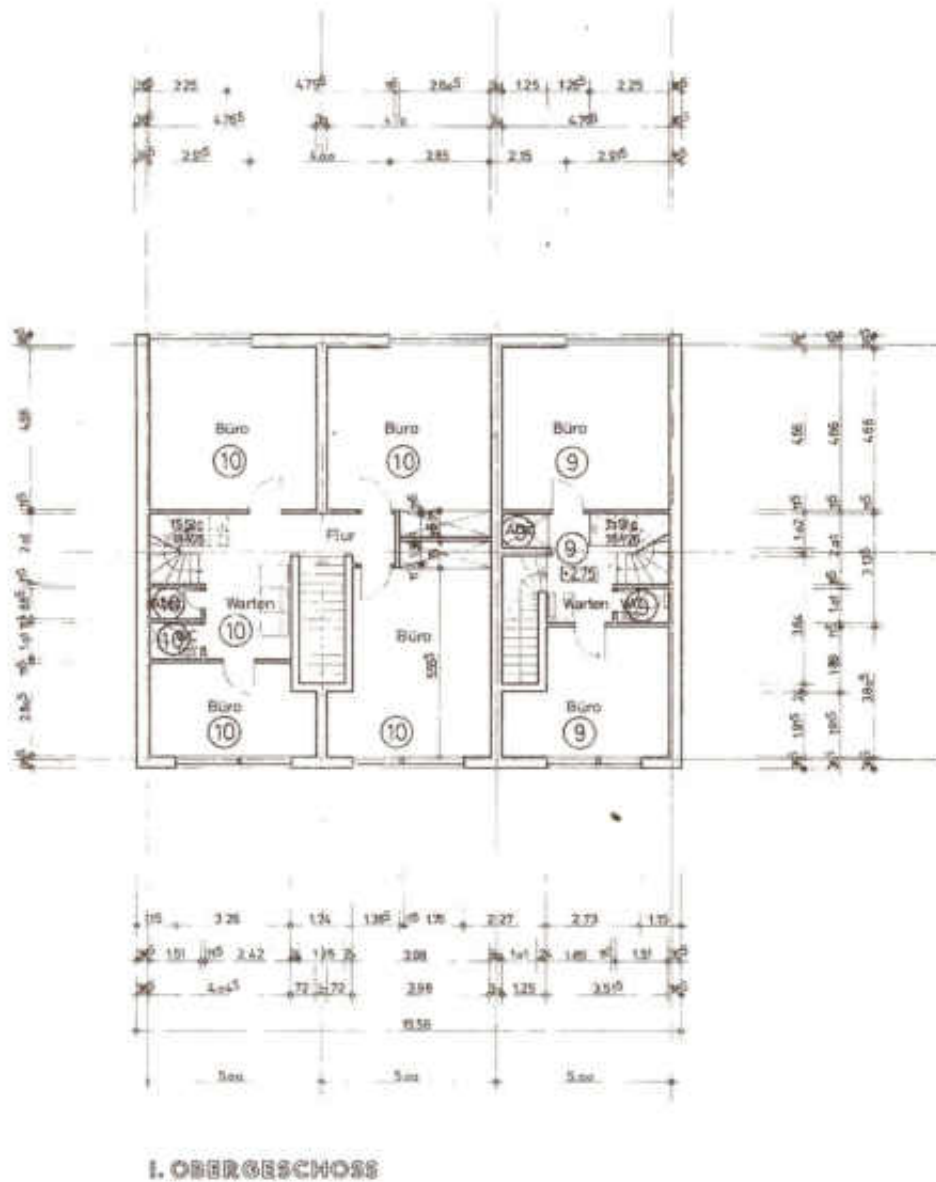


Abbildung 26 Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp C-D
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

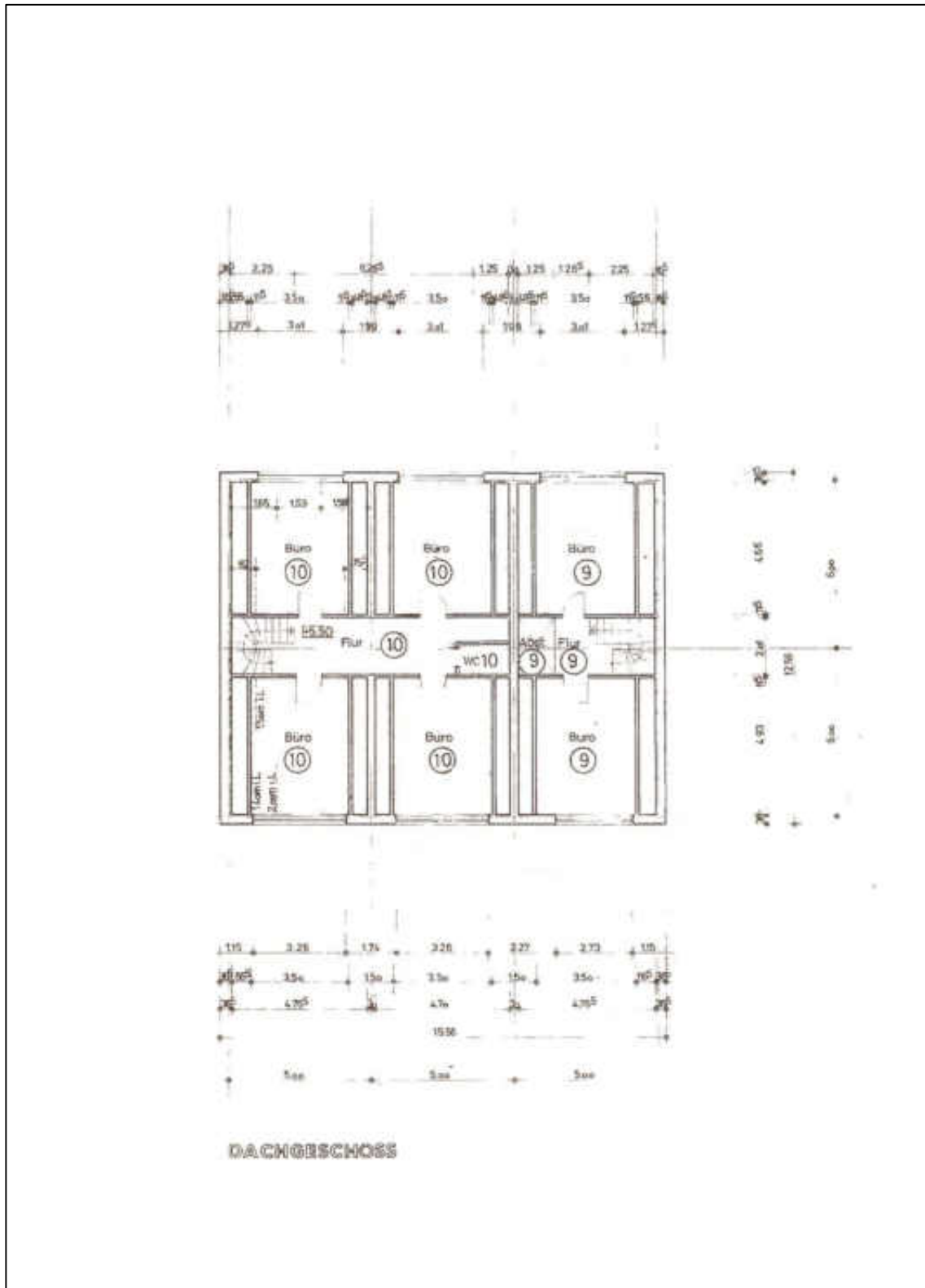


Abbildung 27 Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudetyp C-D
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.3.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.3.7.1

unterlassene Instandhaltung

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D feststellen können.

5.3.7.2

Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D feststellen können.

5.3.7.3

Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D feststellen können.

5.3.7.4

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp C-D befinden sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel, bauliche Schäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.4 Gebäudetyp E

(Gebäude mit den Hausnummern 117 und 119)

5.4.1 Art, Nutzung

Bei den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp E handelt es sich um zwei zweigeschossige Geschäftshäuser von denen das Gebäude mit der Hausnummer 117 an einer Ecke an das Gebäude mit der Hausnummer 115 und an einer Seite an das Gebäude mit der Hausnummer 119 angebaut wurde. Sie umfassen vier Gewerbeeinheiten mit für die gewerbliche Nutzung ausgebauten Keller- und Dachgeschossen..

Kellergeschoss und Erdgeschoss

Über das Keller- und das Erdgeschoss erstrecken sich zwei abgeschlossene Gewerbeeinheiten mit gespiegelter Grundriss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus im Erdgeschoss aus zugänglich
- ein Gäste-WC
- einen Büroraum
- einen Büroraum mit Wendeltreppe zum Kellergeschoss
- einen Büroraum im Kellergeschoss
- ein Gäste-WC im Kellergeschoss
- eine Teeküche im Kellergeschoss

1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss erstrecken sich zwei abgeschlossene Gewerbeeinheiten mit gespiegelter Grundriss mit jeweils folgenden Räumen:

- einen Flur und Eingangsbereich vom Treppenhaus im 1. Obergeschoss aus zugänglich
- ein Gäste-WC
- zwei Büroräume
- eine Treppe mit Zugang zum Dachgeschoss
- einen Flur im Dachgeschoss
- zwei Büroräume im Dachgeschoss
- eine Teeküche im Dachgeschoss

5.4.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025
ca. 1984

5.4.3 Bauzahlen

5.4.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Definition siehe 5.1.3.1 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 125 m ²
Erdgeschoss	ca. 125 m ²
1. Obergeschoss	ca. 125 m ²
Dachgeschoss	ca. 125 m ²
Gebäudetyp E, gesamt	ca. 500 m ²

5.4.3.2 Nutzungsfläche (NUF)

(gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

Die Nutzungsfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Zur Nutzungsfläche gehört auch die Grundfläche von Verkehrsflächen oder Funktionsflächen.

Die Nutzungsfläche wurde aus Flächenberechnungen sowie Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm überschlägig geprüft entnommen.

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss	ca. 73 m ²
Erdgeschoss	ca. 87 m ²
1. Obergeschoss	ca. 91 m ²
Dachgeschoss	ca. 30 m ²
Gebäudetyp E, gesamt	ca. 281 m ²

5.4.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp E wurden in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 28 Straßenansicht der baulichen Anlagen Gebäudetyp E
Gebäude mit den Hausnummern 117 und 119 (von links nach rechts)
fotografiert am 17.06.2025

5.4.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp E energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entsprechen. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.4.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

5.4.6.1 Planunterlagen

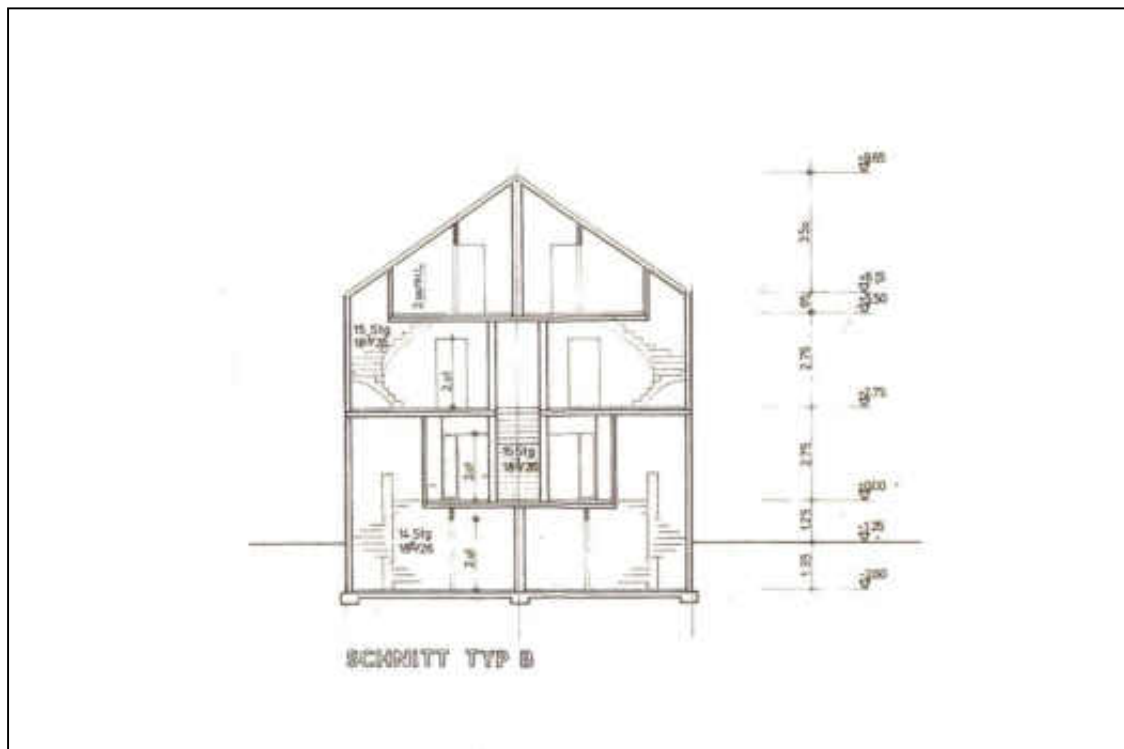


Abbildung 29 Schnitt durch die baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp B
identisch mit dem hier beschriebenen Gebäudetyp E
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

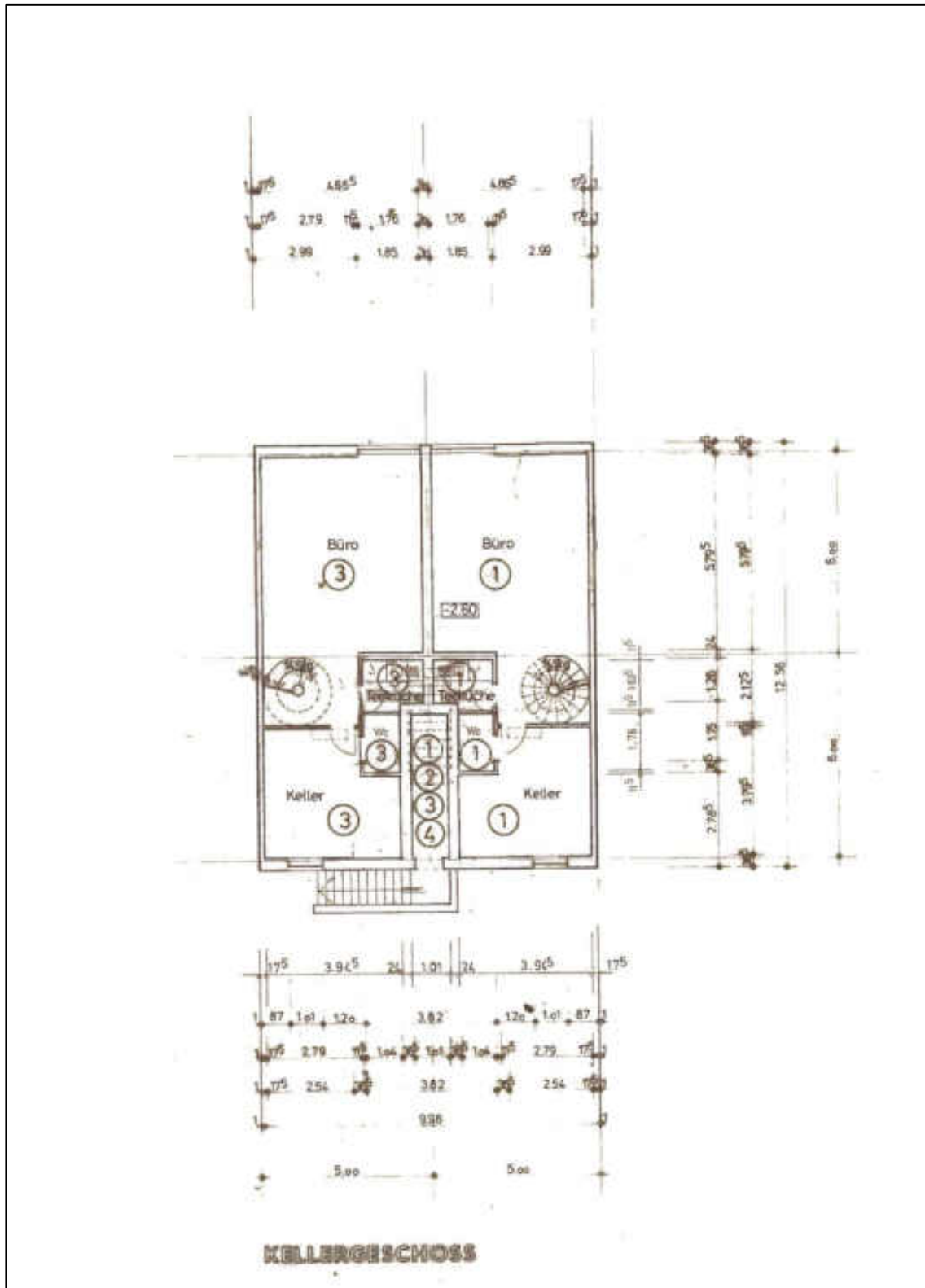


Abbildung 30 Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp E
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

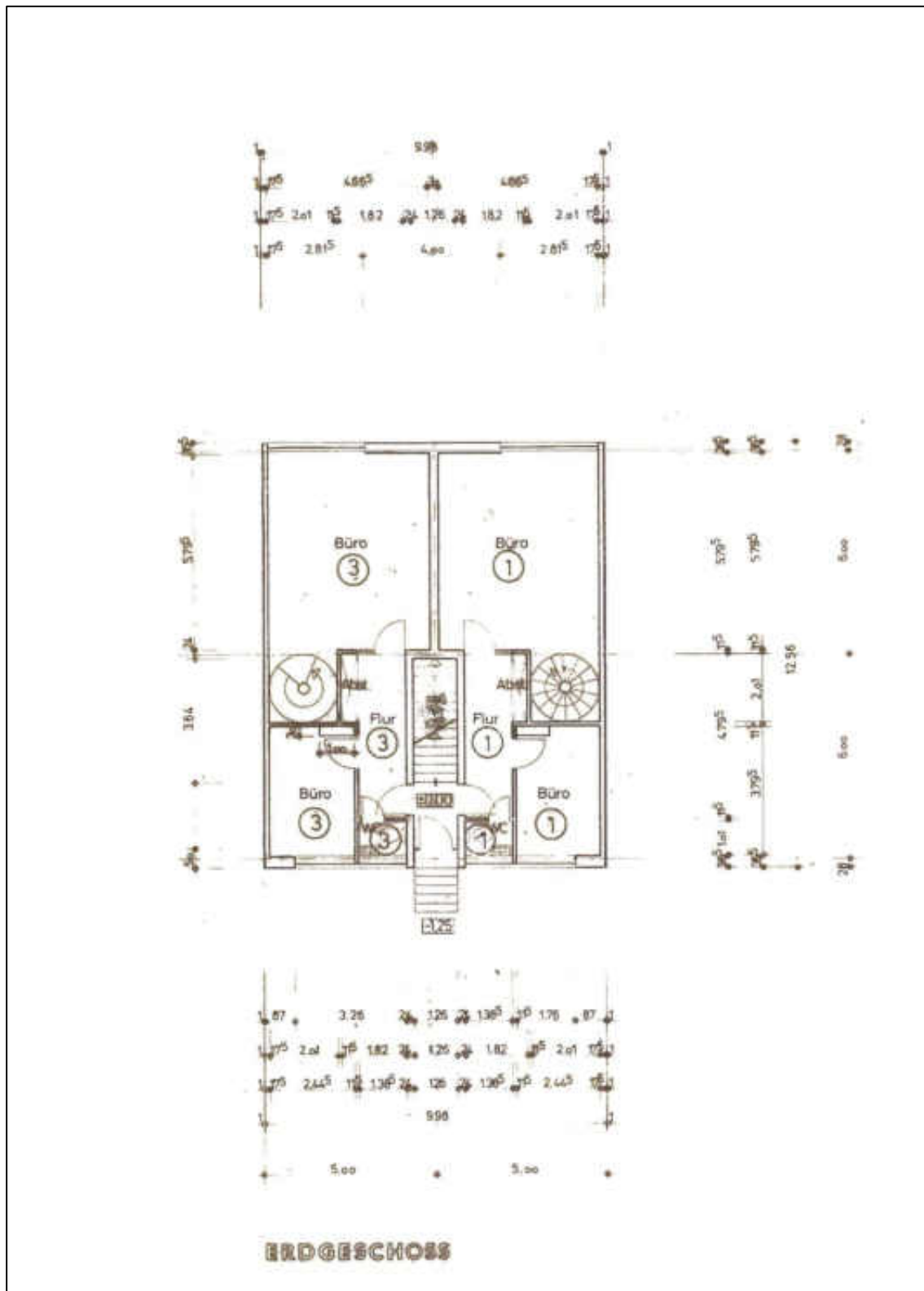


Abbildung 31 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp E
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

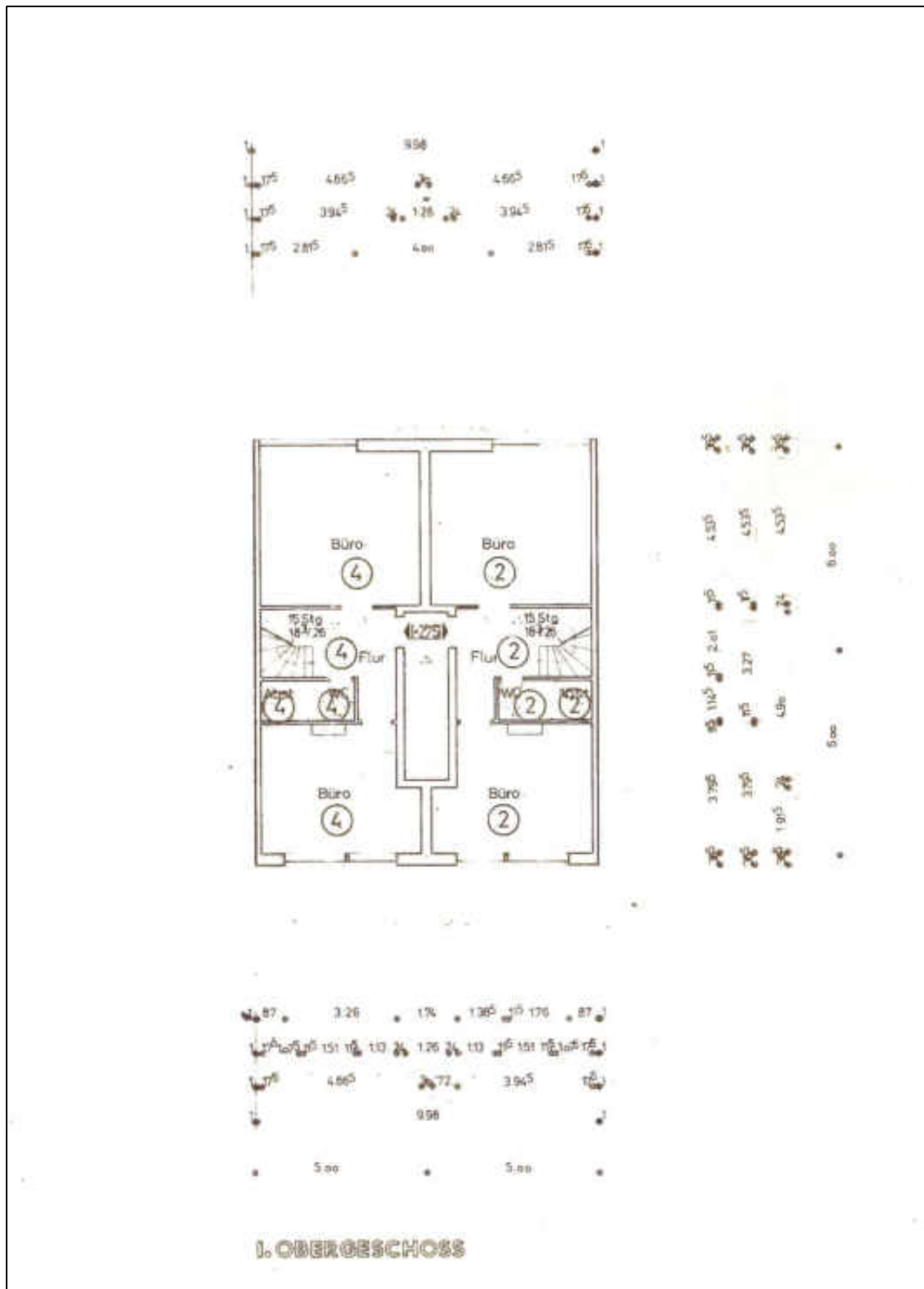


Abbildung 32 Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp E
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

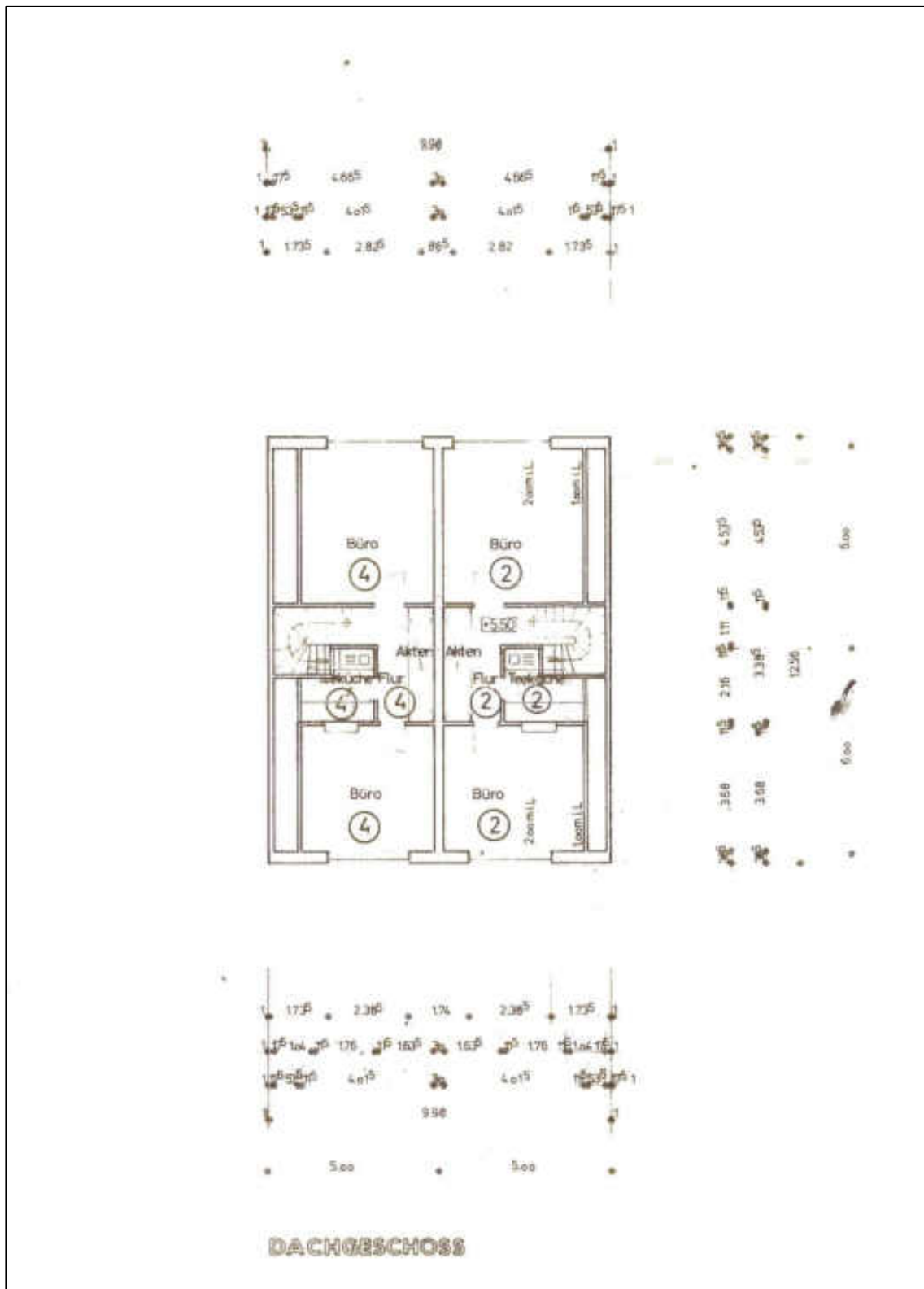


Abbildung 33 Grundriss vom Dachgeschoss Gebäudetyp E
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.4.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.4.7.1

unterlassene Instandhaltung

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage mit dem Gebäudetyp E feststellen können.

5.4.7.2

Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp E feststellen können.

5.4.7.3

Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an den baulichen Anlagen mit dem Gebäudetyp E feststellen können.

5.4.7.4

Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen Gebäudetyp E befinden sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel, bauliche Schäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.5 Gebäudetyp F

(Gebäude mit der Hausnummer 99)

5.5.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage mit dem Gebäudetyp F handelt es sich um ein zweiseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, mit teilweise für Wohnnutzung ausgebautem Keller- und voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude umfasst sechs Wohneinheiten.

Kellergeschoss und Erdgeschoss

Das Kellergeschoss wird zum einen Teil für Kellerräume und Technik und zum anderen Teil ist es zu Wohnzwecken ausgebaut und der Maisonette-Wohneinheit im Erdgeschoss zugeteilt.

Das Kellergeschoss umfasst folgende Räume:

- das Treppenhaus
- zwei Mieterkeller
- einen Technikraum für die Wohneinheiten von der Nummer 1 bis zur Nummer 53 in der Teilungserklärung
- einen Schlafraum zur Wohneinheit im Erdgeschoss rechts zugehörig
- ein Bad zur Wohneinheit im Erdgeschoss rechts zugehörig
- einen Kellerraum zur Wohneinheit im Erdgeschoss rechts zugehörig
- eine Wendeltreppe zum Erdgeschoss innerhalb der Wohnung im Erdgeschoss rechts

Das Erdgeschoss umfasst folgende Räume:

- das Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss
- einen Flur und Eingangsbereich der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts
- eine Küche in der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts
- ein Gäste-WC in der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts
- einen Wohnraum in der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts
- einen Balkon an der Wohneinheit im Erdgeschoss rechts
- eine Wendeltreppe zum Kellergeschoss innerhalb der Wohnung im Erdgeschoss rechts
- einen Flur mit Eingangsbereich in der Wohneinheit im Erdgeschoss links
- einen Schlafraum in der Wohneinheit im Erdgeschoss links

- eine Küche in der Wohneinheit im Erdgeschoss links
- ein Bad in der Wohneinheit im Erdgeschoss links
- einen Wohnraum in der Wohneinheit im Erdgeschoss links
- einen Balkon an der Wohneinheit im Erdgeschoss links

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss links umfasst folgende Räume:

- einen Flur und Eingangsbereich
- ein Bad
- einen Schlafraum
- eine Küche
- einen Abstellraum
- einen Wohnraum
- einen Balkon

Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss rechts umfasst folgende Räume:

- einen Flur als Eingangsbereich
- eine Küche
- ein Bad
- einen Abstellraum
- einen Wohn- und Essraum
- einen Balkon

2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Maisonette-Wohneinheiten, die sich jeweils über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss erstrecken.

Die Maisonette-Wohneinheit im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss links umfasst folgende Räume:

- einen Flur als Eingangsbereich im 2. Obergeschoss
- eine Küche im 2. Obergeschoss
- ein Gäste-WC im 2. Obergeschoss
- einen Essbereich im 2. Obergeschoss
- einen Wohnraum im 2. Obergeschoss
- einen Balkon im 2. Obergeschoss

- eine Treppe zum Dachgeschoss
- zwei Abstellräume im Dachgeschoss
- ein Bad im Dachgeschoss
- einen Flur im Dachgeschoss
- einen Schlafraum im Dachgeschoss

Die Maisonette-Wohneinheit im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss rechts umfasst folgende Räume:

- einen Flur als Eingangsbereich im 2. Obergeschoss
- eine Küche im 2. Obergeschoss
- ein Gäste-WC im 2. Obergeschoss
- einen Wohnraum im 2. Obergeschoss
- einen Balkon
- eine Treppe zum Dachgeschoss
- einen Flur im Dachgeschoss
- zwei Abstellräume im Dachgeschoss
- ein Bad im Dachgeschoss
- einen Schlafraum im Dachgeschoss

5.5.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom
06.06.2025
ca. 1984

5.5.3 Bauzahlen

5.5.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Definition siehe 5.1.3.1 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 144 m ²
Erdgeschoss	ca. 144 m ²
1. Obergeschoss	ca. 144 m ²
2. Obergeschoss	ca. 144 m ²
Dachgeschoss	ca. 144 m ²
Gebäudetyp F, gesamt	ca. 720 m ²

5.5.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Definition siehe 5.1.3.2 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Maisonette-Wohnung Souterrain und Erdgeschoss rechts	ca. 77 m ²
Wohnung im Erdgeschoss links	ca. 59 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss links	ca. 59 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	ca. 48 m ²
Maisonettewohnung 2. Obergeschoss und Dachgeschoss rechts	ca. 82 m ²
Maisonettewohnung 2. Obergeschoss und Dachgeschoss links	ca. 94 m ²
Gebäudetyp F, gesamt	ca. 419 m ²

5.5.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Gebäudetyp F wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 34 Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudetyp F
Gebäude mit der Hausnummer 99
fotografiert am 17.06.2025

5.5.5 Energetische Eigenschaften (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Gebäudetyp F energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.5.6 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

5.5.6.1 Planunterlagen

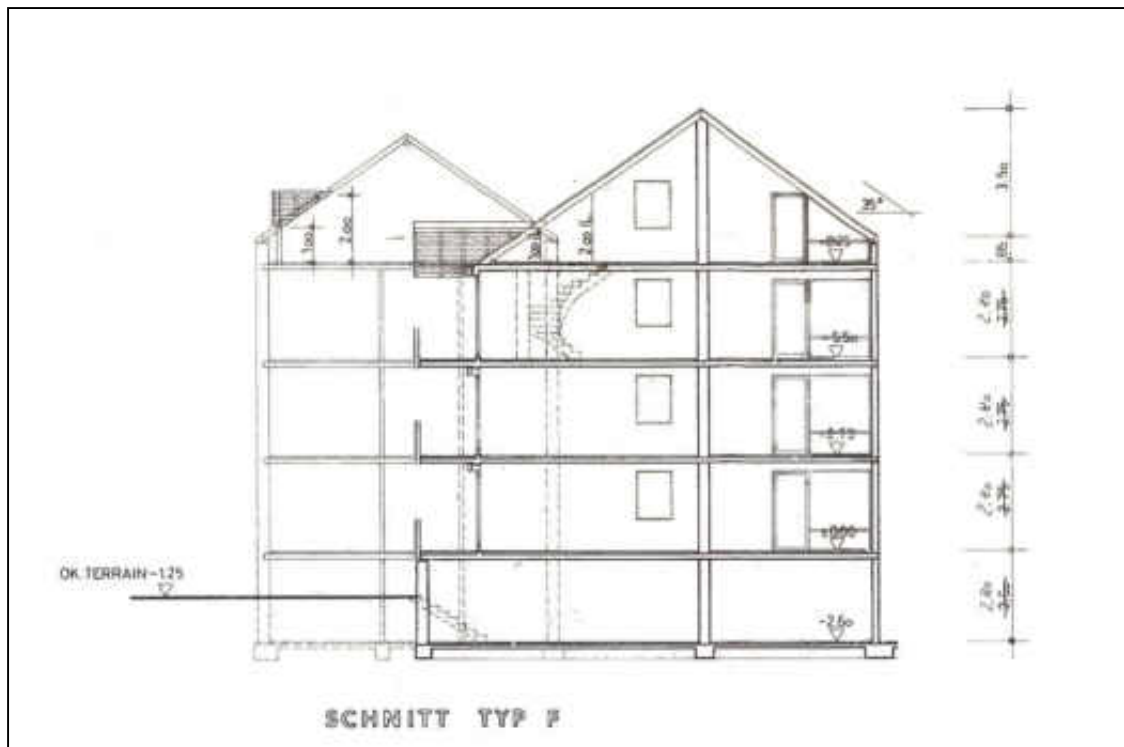


Abbildung 35 Schnitt durch die bauliche Anlage mit dem Gebäudetyp F
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

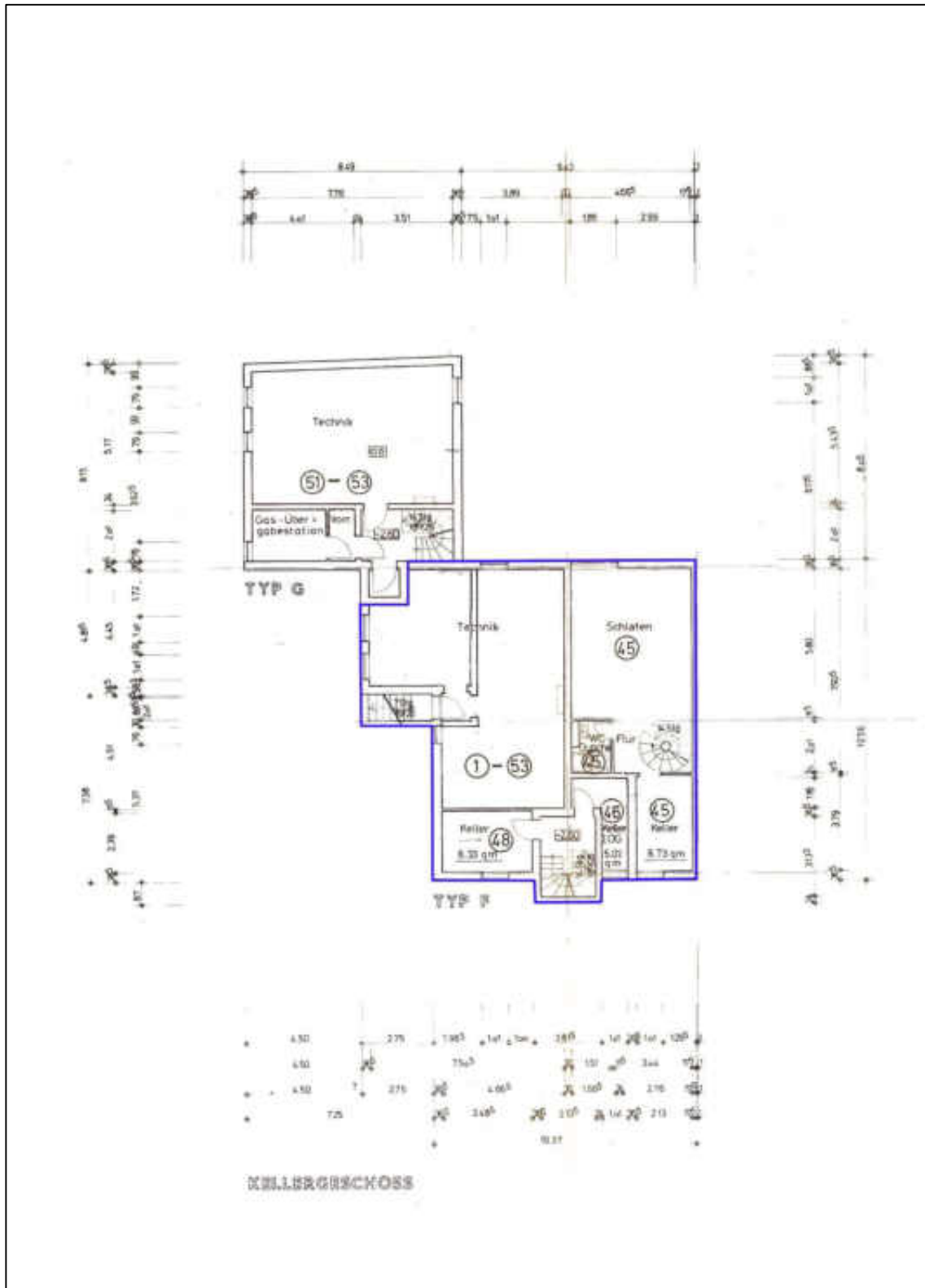


Abbildung 36 Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp F aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

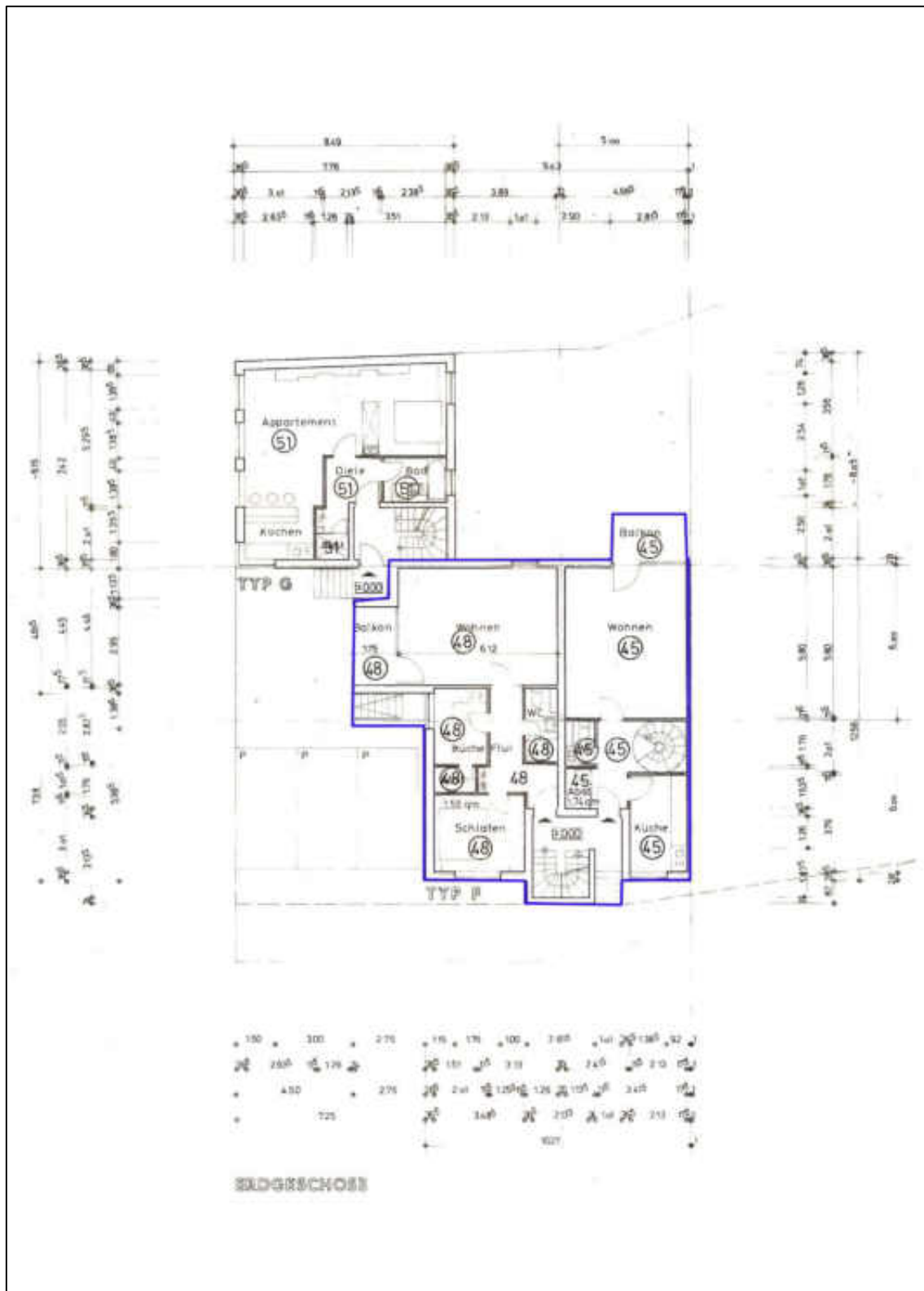


Abbildung 37 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp F aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

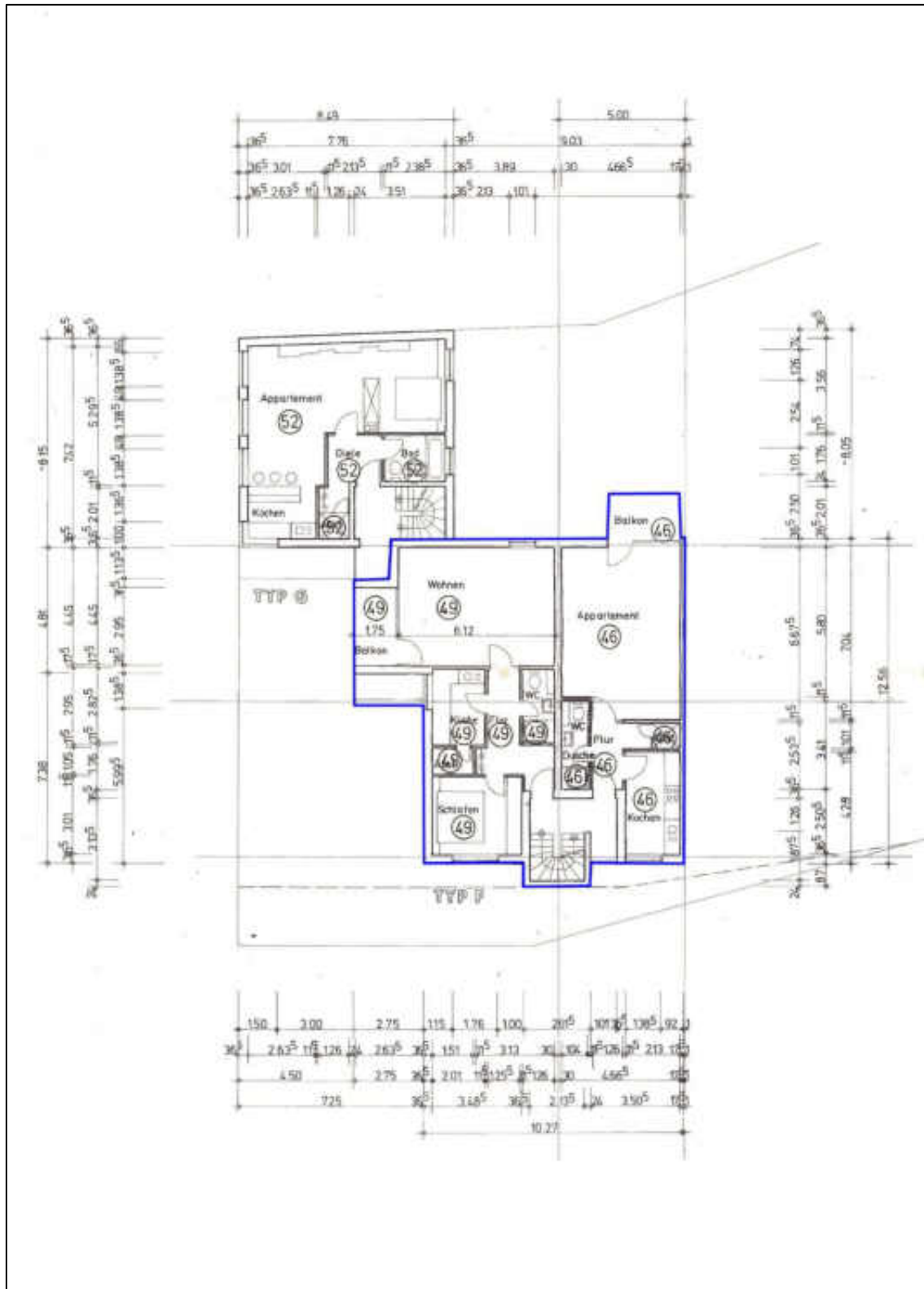


Abbildung 38 Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp F aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

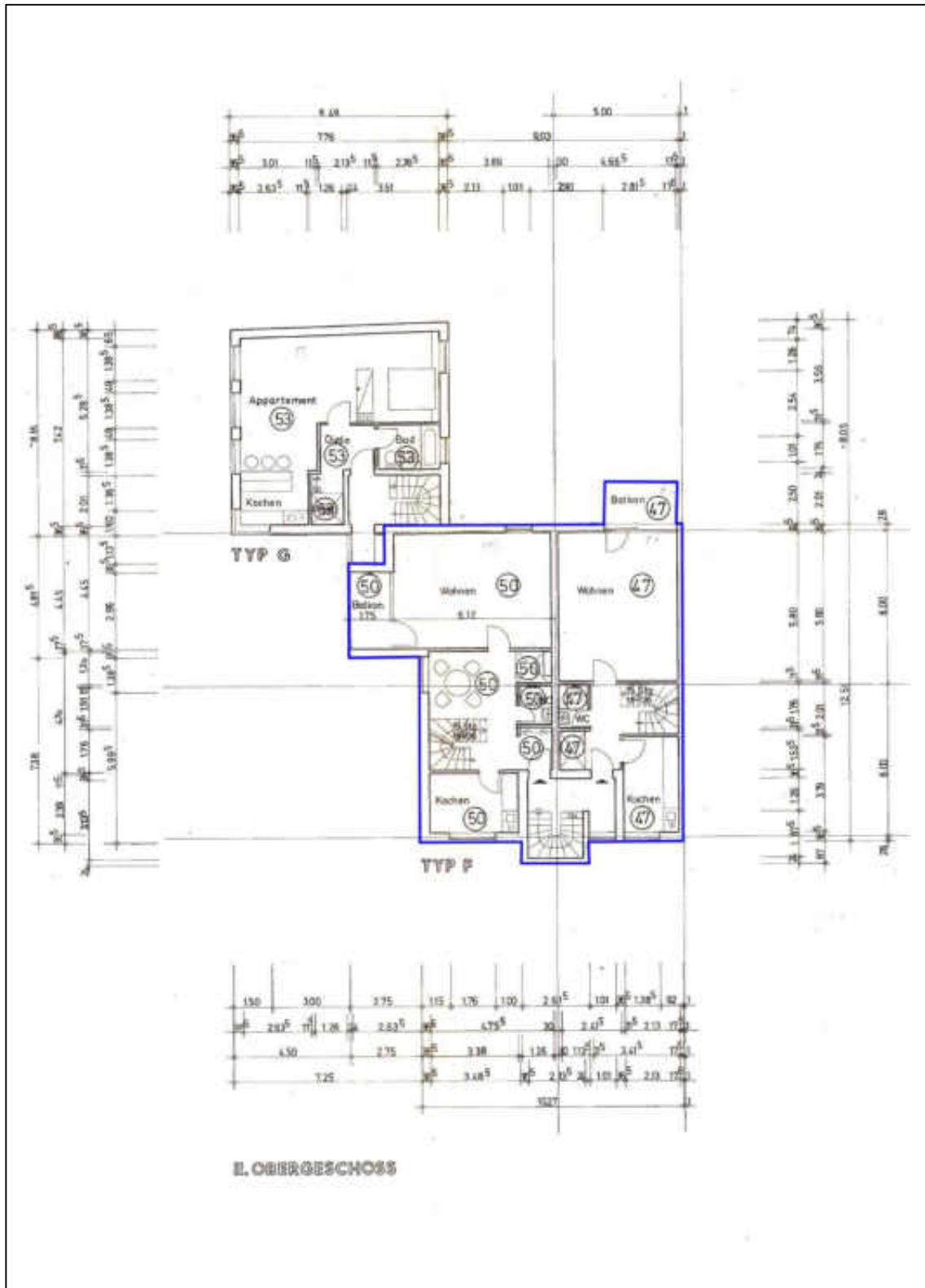


Abbildung 39 Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudetyp F aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

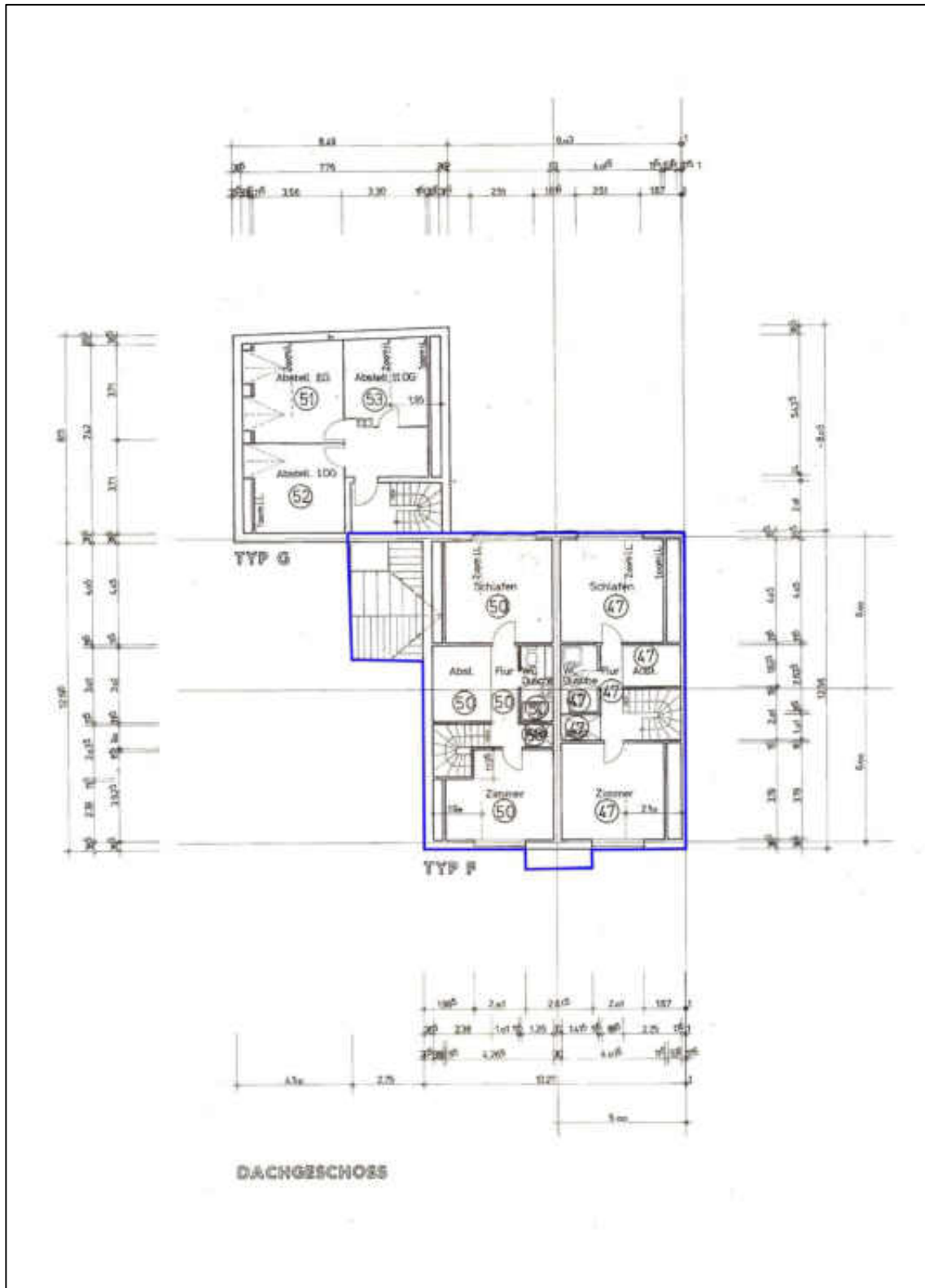


Abbildung 40 Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudetyp F aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

5.5.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.5.7.1

unterlassene Instandhaltung

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Gebäudetyp F feststellen können.

5.5.7.2

Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Gebäudetyp F feststellen können.

5.5.7.3

Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Gebäudetyp F feststellen können.

5.5.7.4

Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Gebäudetyp F befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel, bauliche Schäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.6 Gebäudetyp G

(Gebäude mit der Hausnummer 97)

5.6.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage mit dem Gebäudetyp G handelt es sich um ein zweiseitig angebautes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit drei Wohneinheiten.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst folgende Räume:

- das Treppenhaus
- einen Vorraum zur Gas-Übergabestation
- eine Gas-Übergabestation.
- einen Technikraum für die Wohneinheiten 51 bis 53 der
Teilungserklärung

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit folgenden Räumen:

- eine Diele als Eingangsbereich
- ein Bad
- ein Abstellraum
- ein offener Wohn- und Schlafraum mit Küchenbereich

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit folgenden Räumen:

- eine Diele als Eingangsbereich
- ein Bad
- ein Abstellraum
- ein offener Wohn- und Schlafraum mit Küchenbereich

2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit folgenden Räumen:

- eine Diele als Eingangsbereich
- ein Bad
- ein Abstellraum
- ein offener Wohn- und Schlafraum mit Küchenbereich

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss umfasst folgende Räume:

- einen Abstellraum zu der Wohneinheit mit der Nummer 51
- einen Abstellraum zu der Wohneinheit mit der Nummer 52
- einen Abstellraum zu der Wohneinheit mit der Nummer 53

5.6.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025

ca. 1984

5.6.3 Bauzahlen

5.6.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Definition siehe 5.1.3.1 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen sowie Flächenberechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig überprüft und übernommen.

Kellergeschoss	ca. 69 m ²
Erdgeschoss	ca. 69 m ²
1. Obergeschoss	ca. 69 m ²
2. Obergeschoss	ca. 69 m ²
Dachgeschoss	ca. 69 m ²
Gebäudetyp G, gesamt	ca. 345 m ²

5.6.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Definition siehe 5.1.3.2 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Wohneinheit im Erdgeschoss	ca. 47 m ²
Wohneinheit im 1. Obergeschoss	ca. 47 m ²
Wohneinheit im 2. Obergeschoss	ca. 47 m ²
Gebäudetyp G, gesamt	ca. 141 m ²

5.6.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage mit dem Gebäudetyp G wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 41 Straßenansicht der baulichen Anlage Gebäudetyp G
Gebäude mit der Hausnummer 97
fotografiert am 17.06.2025

5.6.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Gebäudetyp G energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.6.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- sämtliche Geschosse Stahlbeton

Außenwände:

- Geschosse Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade, teils verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Außentreppe massiv

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt

Fenster:

- Kellergeschoss Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung
- Wohngeschosse Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Stahlblechtür

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Wohngeschosse Mauerwerk

5.6.6.1 Planunterlagen

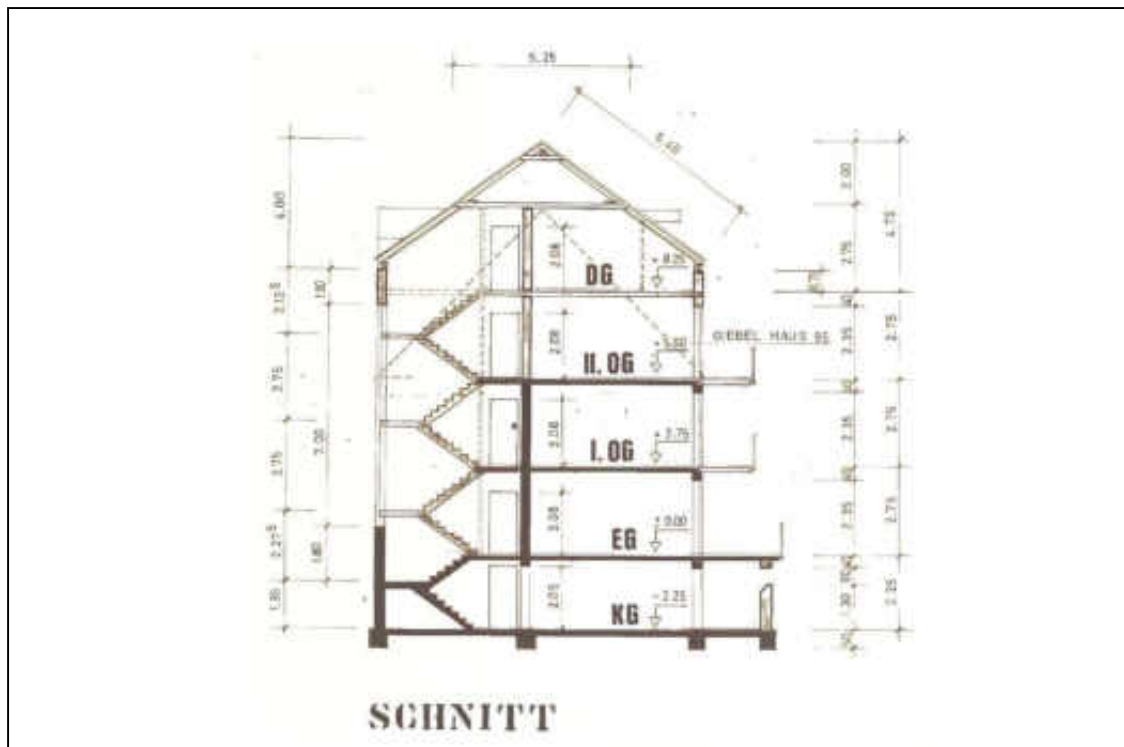


Abbildung 42 Schnitt durch die bauliche Anlage mit dem Gebäudetyp G
fotografiert am 17.06.2025

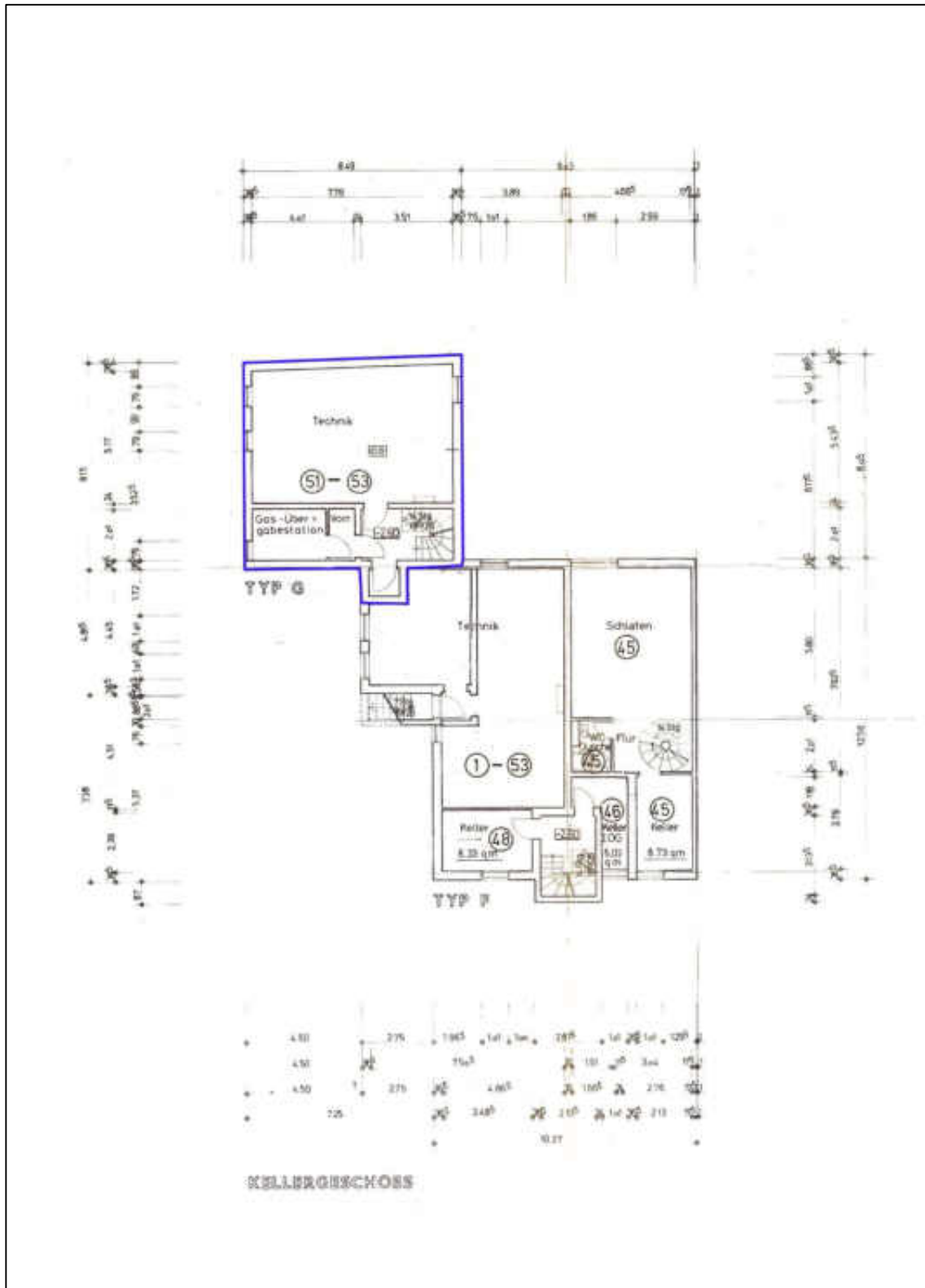


Abbildung 43 Grundriss vom Kellergeschoss vom Gebäudetyp G aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

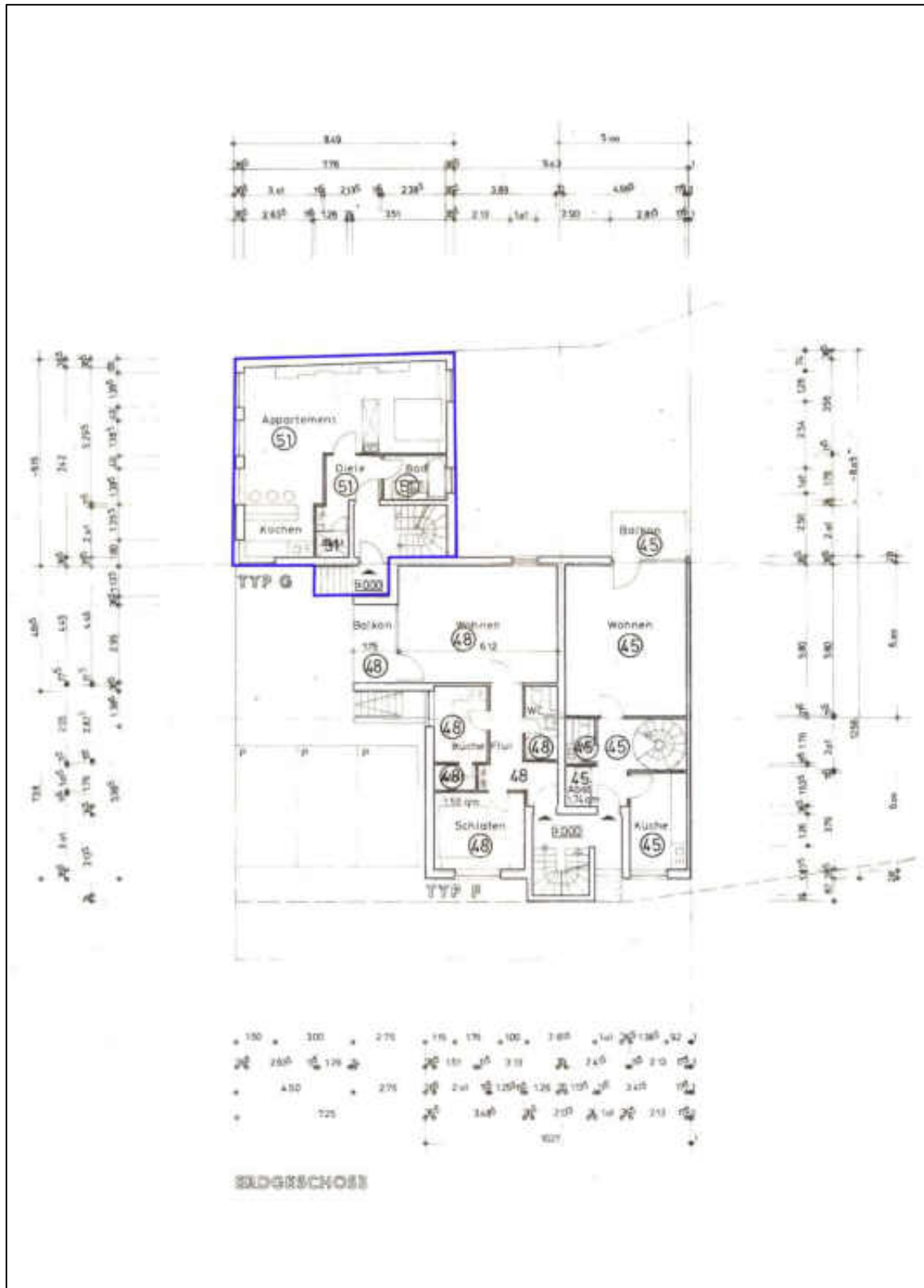


Abbildung 44 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp G aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

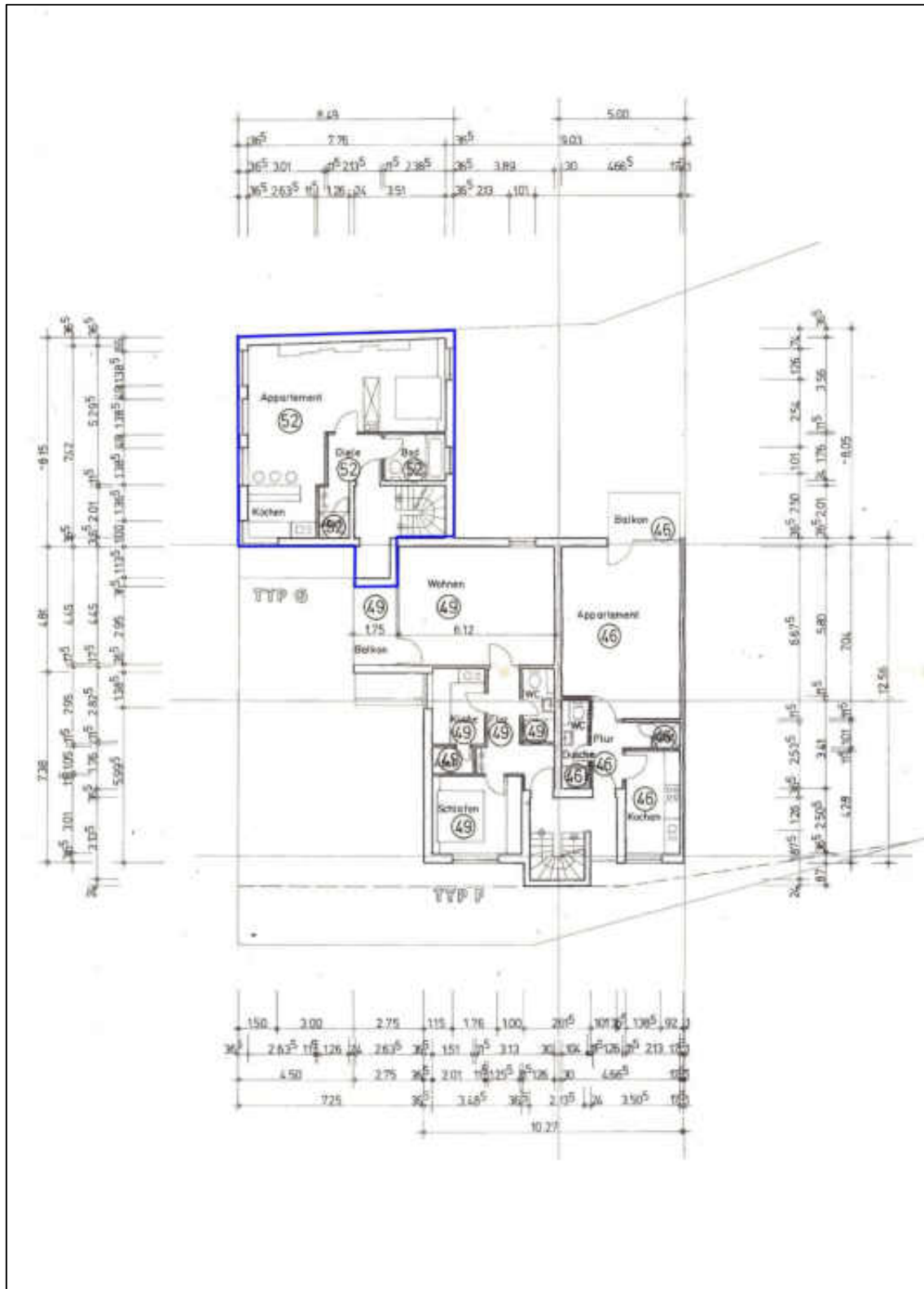


Abbildung 45 Grundriss vom 1. Obergeschoss Gebäudetyp G aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

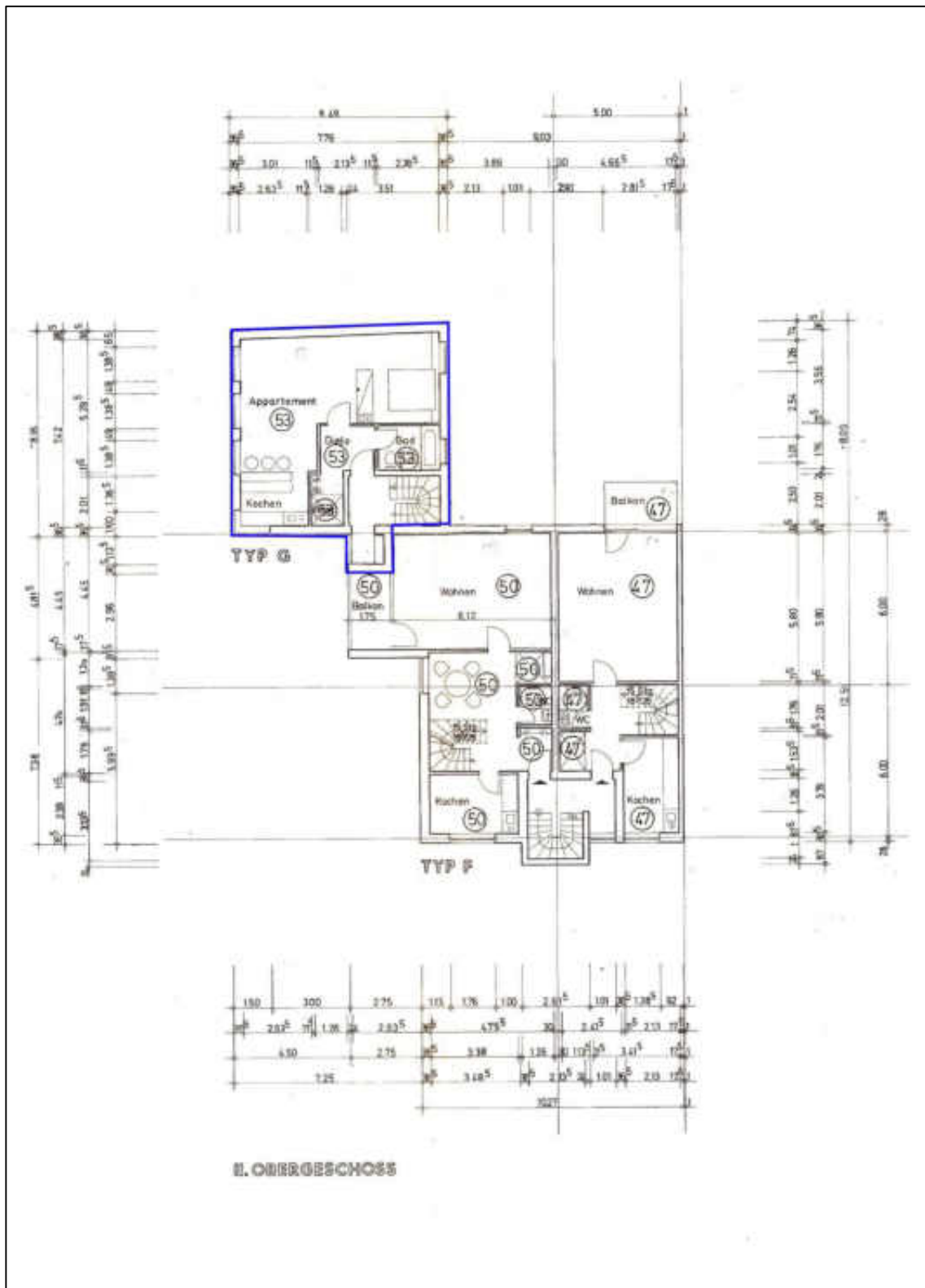


Abbildung 46 Grundriss vom 2. Obergeschoss vom Gebäudetyp G aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

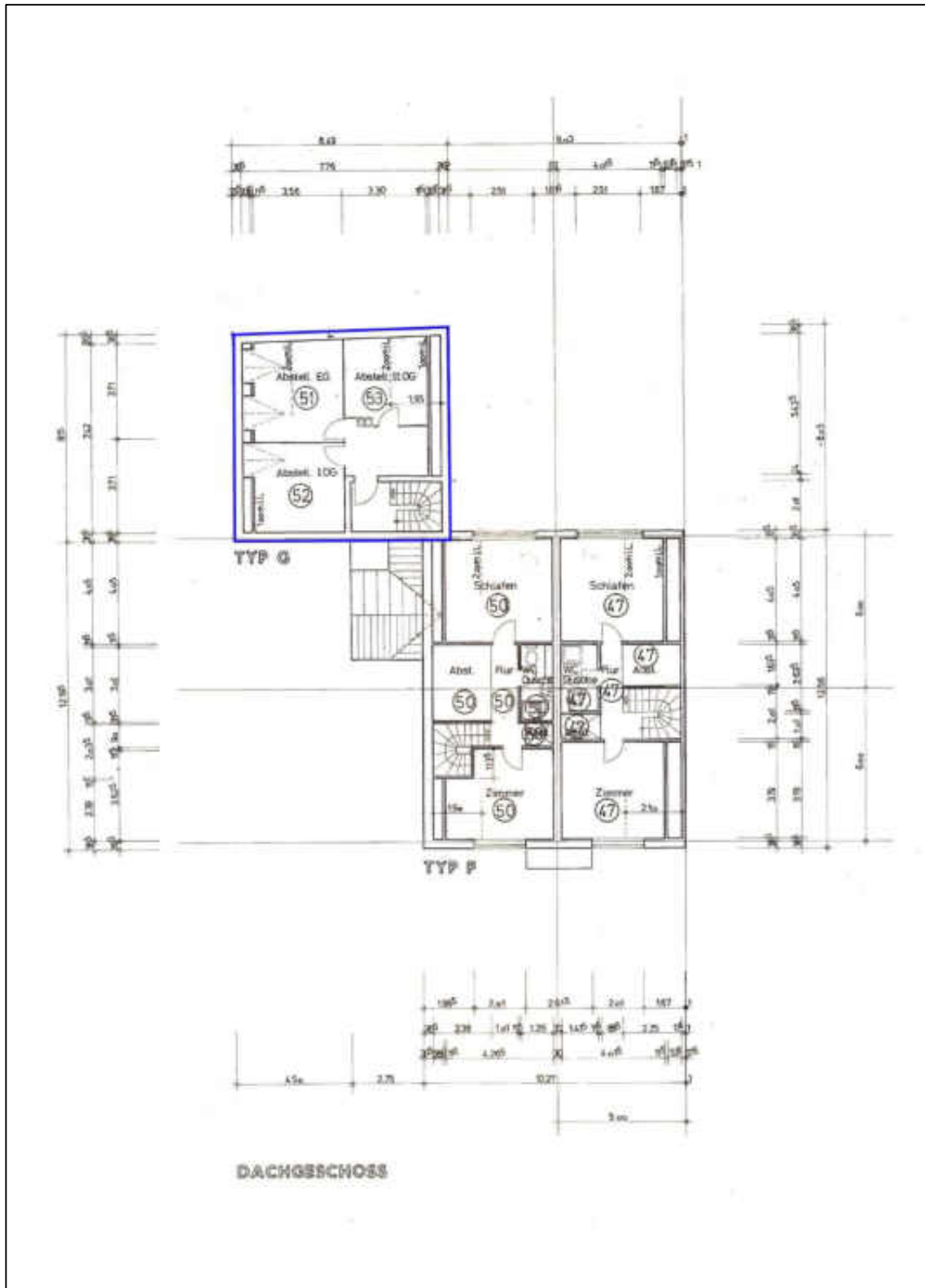


Abbildung 47 Grundriss vom Dachgeschoss vom Gebäudetyp G aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab die bauliche Anlage ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

5.6.7

Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.6.7.1

unterlassene Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Gebäudetyp G feststellen können.

5.6.7.2

Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Gebäudetyp G feststellen können.

5.6.7.3

Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Gebäudetyp G feststellen können.

5.6.7.4

Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Gebäudetyp G befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel, bauliche Schäden oder unterlassene Instandhaltung.

5.8 Parkdeck

5.8.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage „Parkdeck“ handelt es sich um ein Parkdeck mit 15 Tiefgaragenstellplätzen und 17 KFZ-Stellplätzen auf dem Oberdeck.

5.8.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025
ca. 1984

5.8.3 Bauzahlen

5.8.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Kellergeschoss	ca. 334 m ²
Erdgeschoss	ca. 334 m ²
Parkdeck, gesamt	ca. 668 m ²

5.8.4 Bauweise und Baugestaltung

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Parkdeck wurde in baujahrestypischer Stahlbetonbauweise erbaut.

5.8.5 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Tiefgarage Stahlbeton

Außenwände:

- Kellergeschoss Stahlbeton

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- zum Oberdeck Stahltreppe mit Stahlgitterstufen

Türen:

- Kellergeschoss Stahltür

Fußböden:

- Tiefgarage Beton
- Oberdeck asphaltiert

5.8.5.1 Fotodokumentation



Abbildung 48 Zufahrt zum Parkdeck beziehungsweise zur Tiefgarage
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 49 Parkdeck
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 50 Tiefgarage
fotografiert am 17.06.2025

5.8.6 Bauzustand (§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.8.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.8.6.2 unterlassene Instandhaltung (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat eine sichtbare unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Parkdeck feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.8.6.6 ab Seite 118 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.8.6.3 Baumängel (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Parkdeck feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.8.6.6 ab Seite 118 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.8.6.4 Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV einige an der baulichen Anlage Parkdeck feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.8.6.6 ab Seite 118 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.8.6.5 Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Parkdeck befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand mit geringer unterlassener Instandhaltung, sichtbaren baulichen Mängeln und baulichen Schäden.

Für die bestehende unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Parkdeck setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 5.000 EUR an.

Die Wertminderung für bestehende unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an der baulichen Anlage Parkdeck berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 148 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten von deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

5.8.6.6 Fotodokumentation



Abbildung 51 Feuchtigkeitserscheinung und Ausblühungen an der Betondecke der Tiefgarage
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 52 Feuchtigkeiterscheinungen und Ausblühungen an der Betondecke
der Tiefgarage
fotografiert am 17.06.2025

5.8.6.7 Planunterlagen

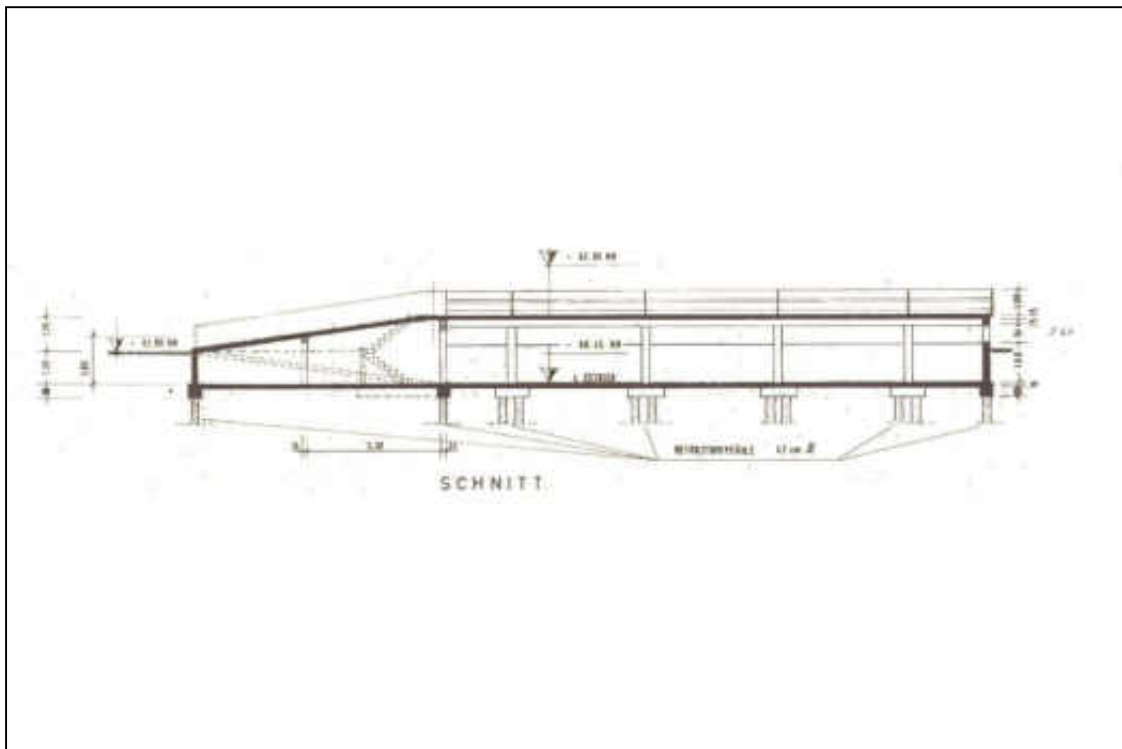


Abbildung 53 Schnitt durch das Parkdeck mit Tiefgarage
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

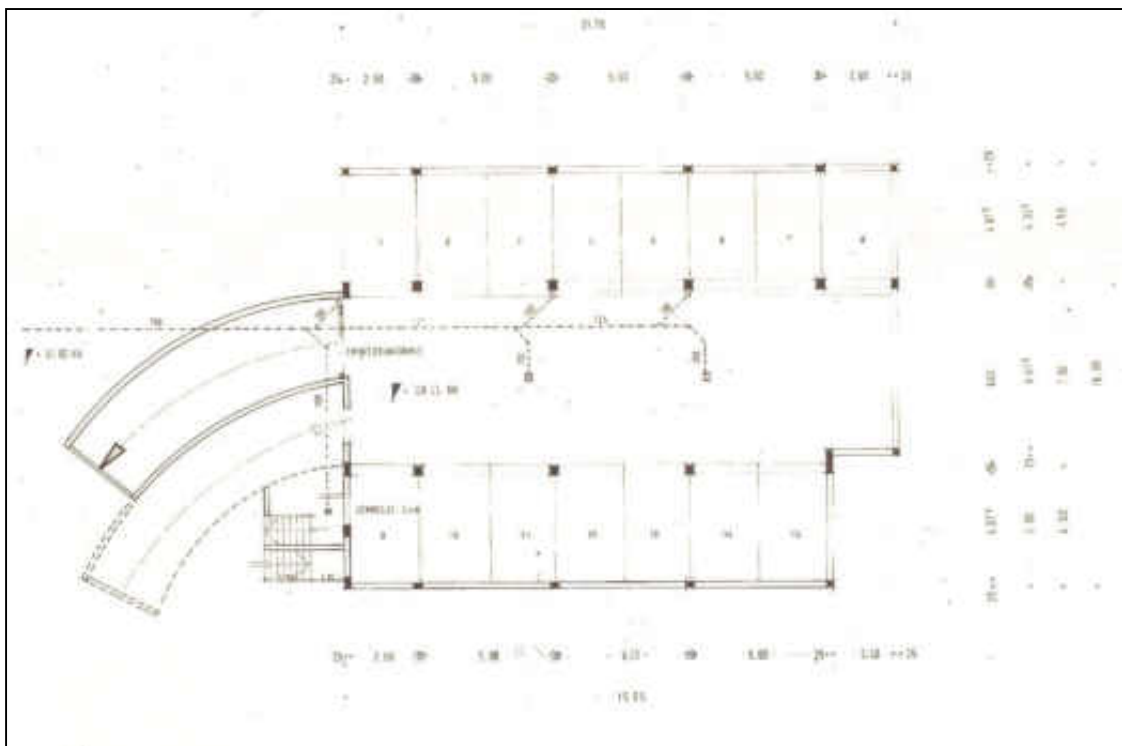


Abbildung 54 Grundriss der Tiefgarage
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

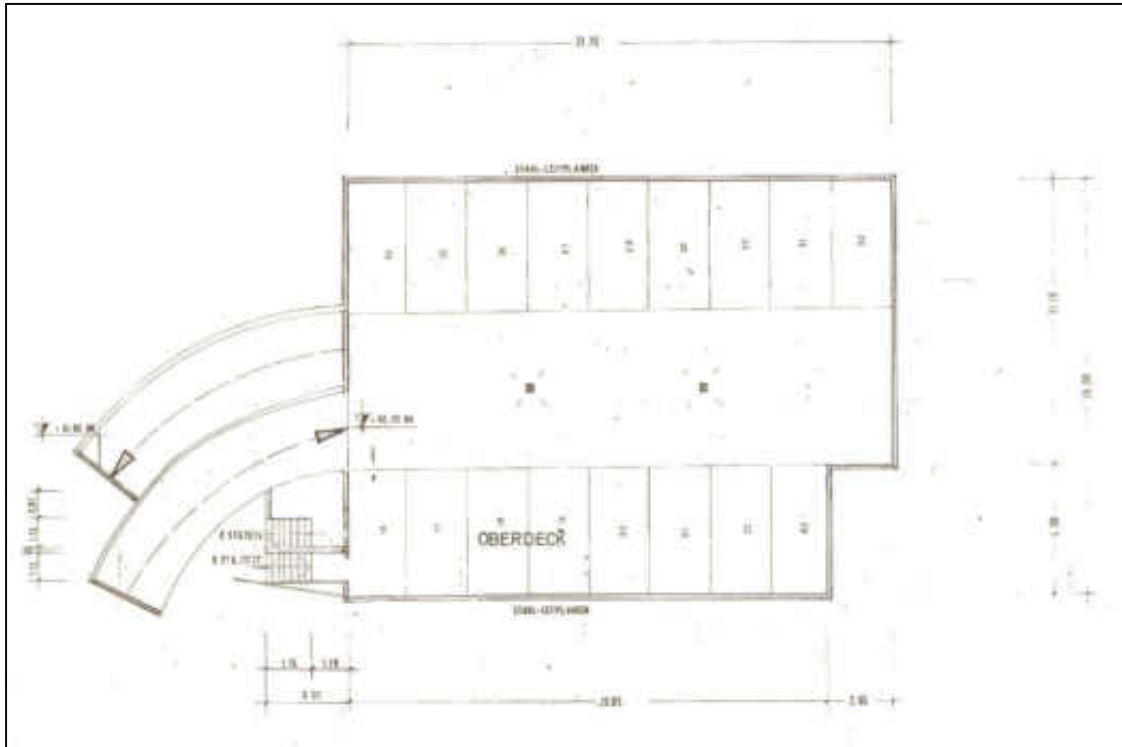


Abbildung 55 Grundriss des Parkdecks
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.9 Außenanlagen

5.9.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Vor den baulichen Anlagen befindet sich das von der Erschließungsstraße Caldenhofer Weg erreichbare Flurstück 1219, welches als Privatweg der Zuwegung der jeweiligen Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser dient. Die Zuwegungen sind weitestgehend mit Betonverbundsteinen gepflastert.

Die Hauszugänge führen jeweils über Betontreppen mit Waschbetonstufen.

Des Weiteren befinden sich insgesamt ca. 50 KFZ-Stellplätze entlang des Flurstücks 1219, vor den Wohn- und Geschäftshäusern und nördlich des Wohnhauses mit der Hausnummer 113.

Weiter besteht über die Stellplatzflächen nördlich von Hausnummer 113 (Flurstück 382) Zugang zur Grünfläche hinter den Häusern mit den Hausnummern 97 – 113.



Abbildung 56 Grundstückszufahrt auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 57 exemplarischer Hauszugangsbereich
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 58 Stellplätze nördlich der Hausnummer 113
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 59 Stellplätze vor den Wohn- und Geschäftshäusern
fotografiert am 17.06.2025



Abbildung 60 Stellplätze am östlichen Rand des Flurstücks 1219
fotografiert am 17.06.2025

5.9.2 Einfriedung

Das zu bewertende Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teils mit einem Doppelstabmattenzaun und teils mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

5.10 Sondereigentum Wohnung

an der Wohnung mit der Nummer 36 des Aufteilungsplans

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz mit der Nummer 45 des Aufteilungsplans.

5.10.1 Art, Nutzung

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich in dem Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 103, welches dem Gebäudetyp A entspricht. Das Sondereigentum Wohnung ist eine Maisonette-Wohnung und erstreckt sich über das Kellergeschoss sowie das Erdgeschoss der linken Haushälfte. Das Sondereigentum Wohnung umfasst folgende Räume:

Kellergeschoss

- einen Flur
- einen Schlafrum mit Zugang zur Grünfläche hinter den Häusern mit den Hausnummern 97 – 113.
- ein Bad
- einen Kellerraum
- eine Wendeltreppe zum Erdgeschoss innerhalb der Wohnung

Erdgeschoss

- einen Flur als Eingangsbereich
- eine Küche
- ein Gäste-WC
- einen Wohnraum mit Balkon

5.10.1.1 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Definition siehe 5.1.3.2 auf Seite 47 dieses Gutachtens.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025 mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig geprüft übernommen.

Flur im Kellergeschoss	ca. 3 m ²
Schlafrum im Kellergeschoss	ca. 26 m ²
Bad im Kellergeschoss	ca. 3 m ²
Flur im Erdgeschoss	ca. 7 m ²
Küche im Erdgeschoss	ca. 8 m ²
Gäste-WC im Erdgeschoss	ca. 2 m ²
Wohnraum im Erdgeschoss	ca. 26 m ²
Balkon im Erdgeschoss	ca. 2 m ²
Sondereigentum Wohnung, gesamt	ca. 77 m²

5.10.2 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Unterzeichner keine valide Aussage zu der Baukonstruktion und den technischen Anlagen des Sondereigentums treffen.

5.10.3 Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Sondereigentum Wohnung konnte vom Unterzeichner nicht besichtigt werden. Daher kann vom Unterzeichner keine Aussage zu etwaigen baulichen Mängeln, baulichen Schäden und eventuell bestehender unterlassener Instandhaltung getroffen werden.

Für eventuell bestehende unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an dem Sondereigentum Wohnung setzt der Unterzeichner einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % bezogen auf den ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert an.

Den Sicherheitsabschlag für eventuell bestehende unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an dem Sondereigentum Wohnung berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 148 dieses Gutachtens).

5.10.3.1 Planunterlagen

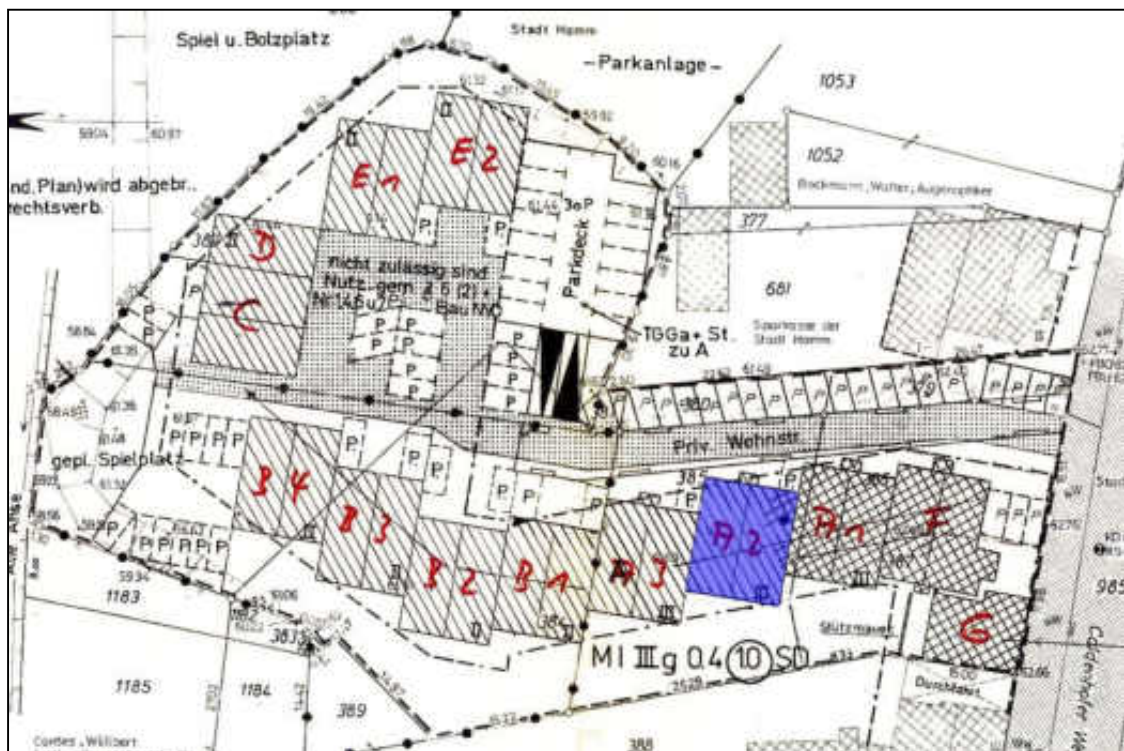


Abbildung 61 Lage des Sondereigentums Wohnung in der Mehrhausanlage
 Das Gebäude mit dem Sondereigentum Wohnung ist blau markiert.
 aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

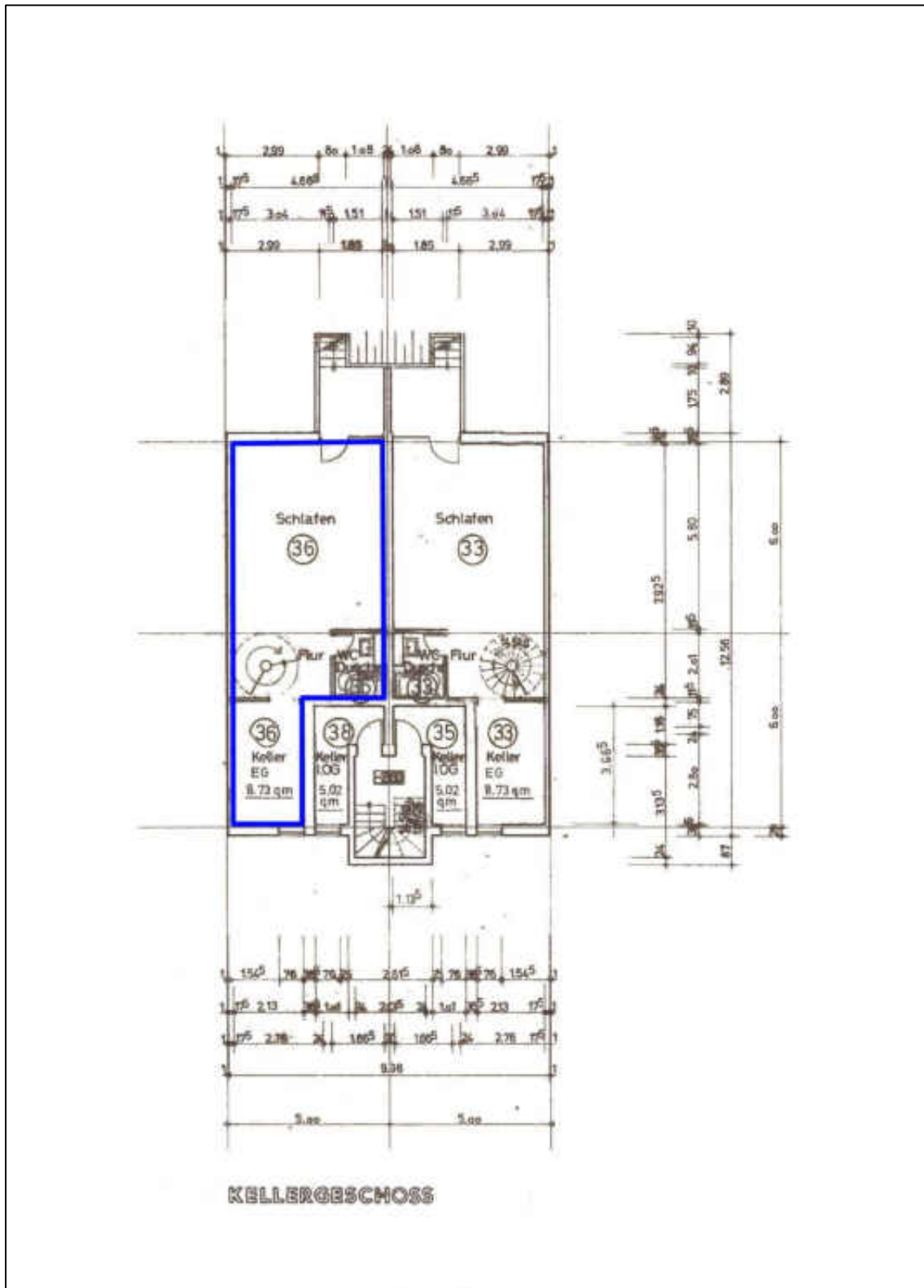


Abbildung 62 Grundriss vom Kellergeschoß vom Gebäudetyp A aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab das Sondereigentum Wohnung ist blau umrandet markiert © Stadt Hamm

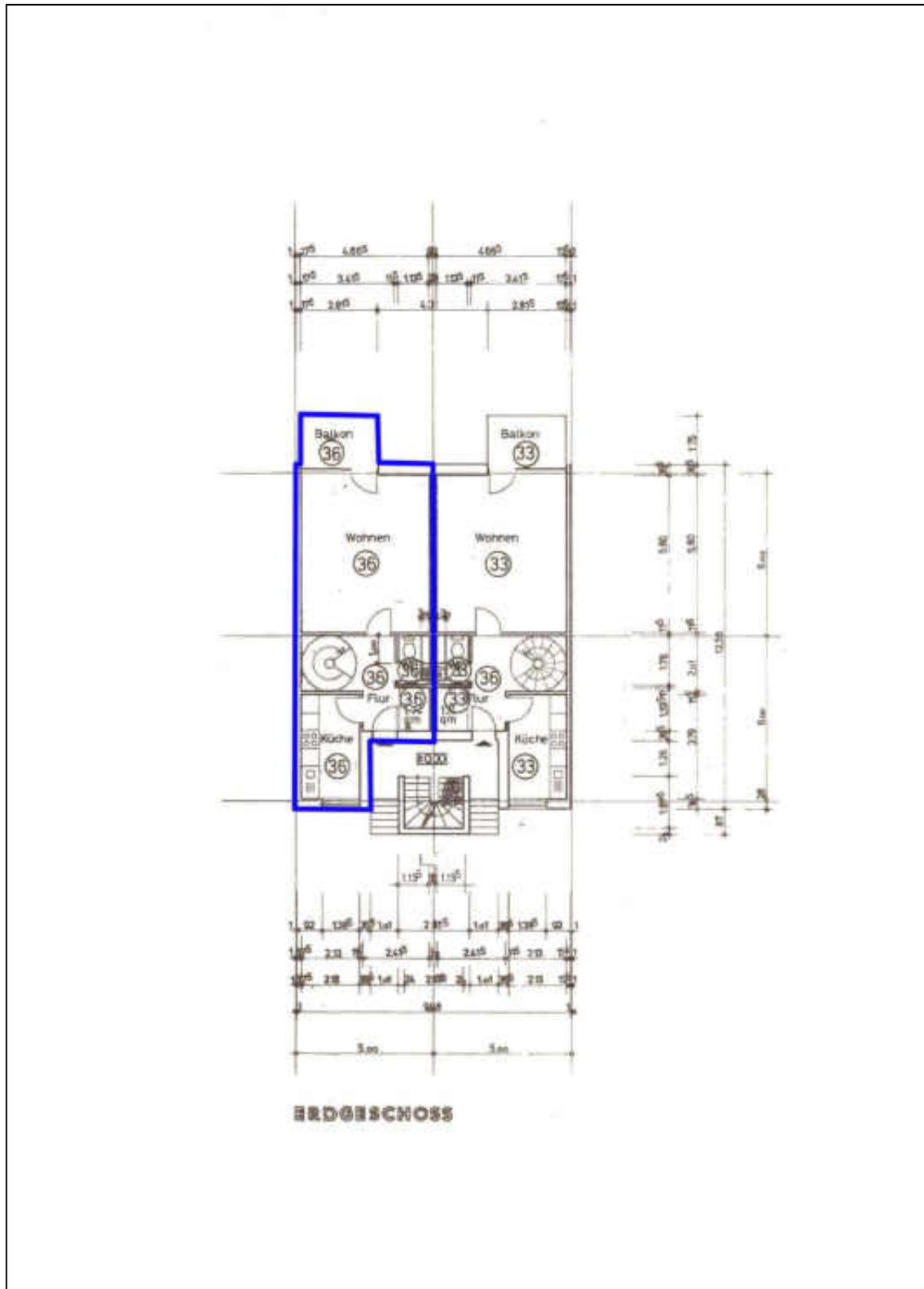


Abbildung 63 Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäudetyp A
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
das Sondereigentum Wohnung ist blau umrandet markiert
© Stadt Hamm

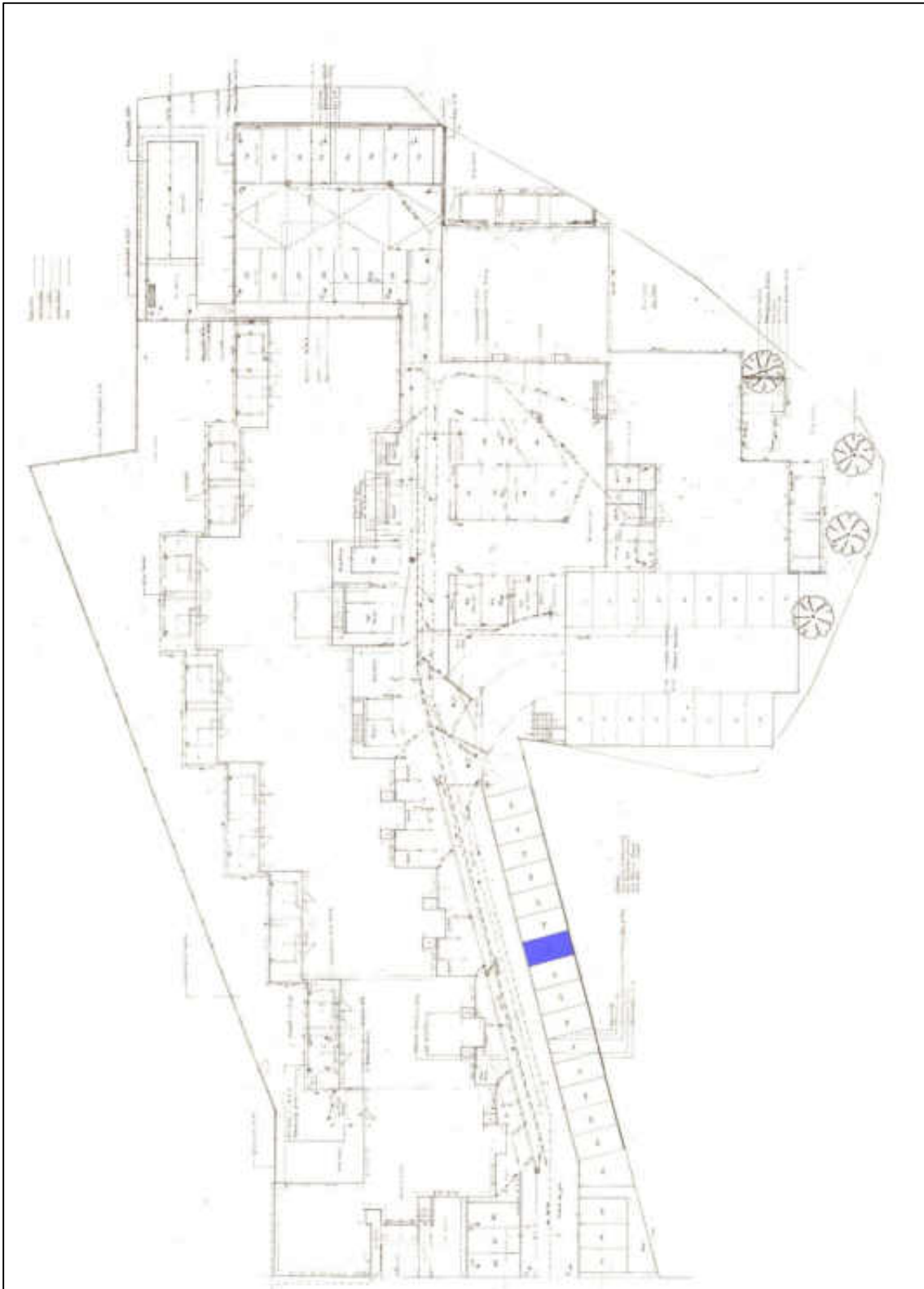


Abbildung 64 Lageplan vom Grundstück
aus den Bauakten der Stadt Hamm vom 06.06.2025, ohne Maßstab
Der KFZ-Stellplatz, an dem das Sondernutzungsrecht besteht, ist blau markiert.
© Stadt Hamm

5.11 WEG-Verwaltung

- 5.11.1 Das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum wird von der „Name 7“ verwaltet.
- 5.11.1.1 Das jährlich zu zahlende Hausgeld für das zu bewertende Sondereigentum im Jahr 2023 betrug gemäß der Jahresabrechnung 2.195,10 EUR.
- 5.11.1.2 Der zu zahlende Anteil an der Rücklagenbildung für das zu bewertende Sondereigentum betrug im Jahr 2023 gemäß Jahresabrechnung 852,90 EUR
- 5.11.1.2.1 Die Rücklagenbildung wurde mit dem Beschluss der Eigentüerversammlung 2023 von 20.000 EUR auf 50.000 EUR erhöht und beschlossen. Die Erhöhung der Rücklagenbildung wurde im Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizungsanlage und den damit entstandenen Mehrkosten beschlossen.
- 5.11.1.3 Gemäß Jahresabrechnung 2023 ist für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ein Defizit entstanden. Die das zu bewertende Sondereigentum betreffende Nachzahlung betrug 527,13 EUR.

5.12 Gesamteindruck

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Mietspiegel der Stadt Hamm in teils einfacher und teils guter Wohnlage von Hamm. Die Gebäude mit den Hausnummern 97 und 99, die direkt an der Hauptstraße Caldenhofer Weg gelegen sind, befinden sich in einfacher Wohnlage von Hamm. Die Gebäude mit den Hausnummern 101 bis 119, und somit auch das Sondereigentum Wohnung, befinden sich in guter Wohnlage von Hamm.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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 Miteigentumsanteil am Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

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

6.2 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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 es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um einen Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum Wohnung handelt, sieht der Unterzeichner von der Verwendung des Sachwertverfahrens ab.

6.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

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.

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.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um einen Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum Wohnung handelt, sieht der Unterzeichner das Ertragswertverfahren als sachgerecht an und wendet es im Folgenden an.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht befindet, zum Stichtag 01.01.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

235 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 2 – 3 Geschossen.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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 außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

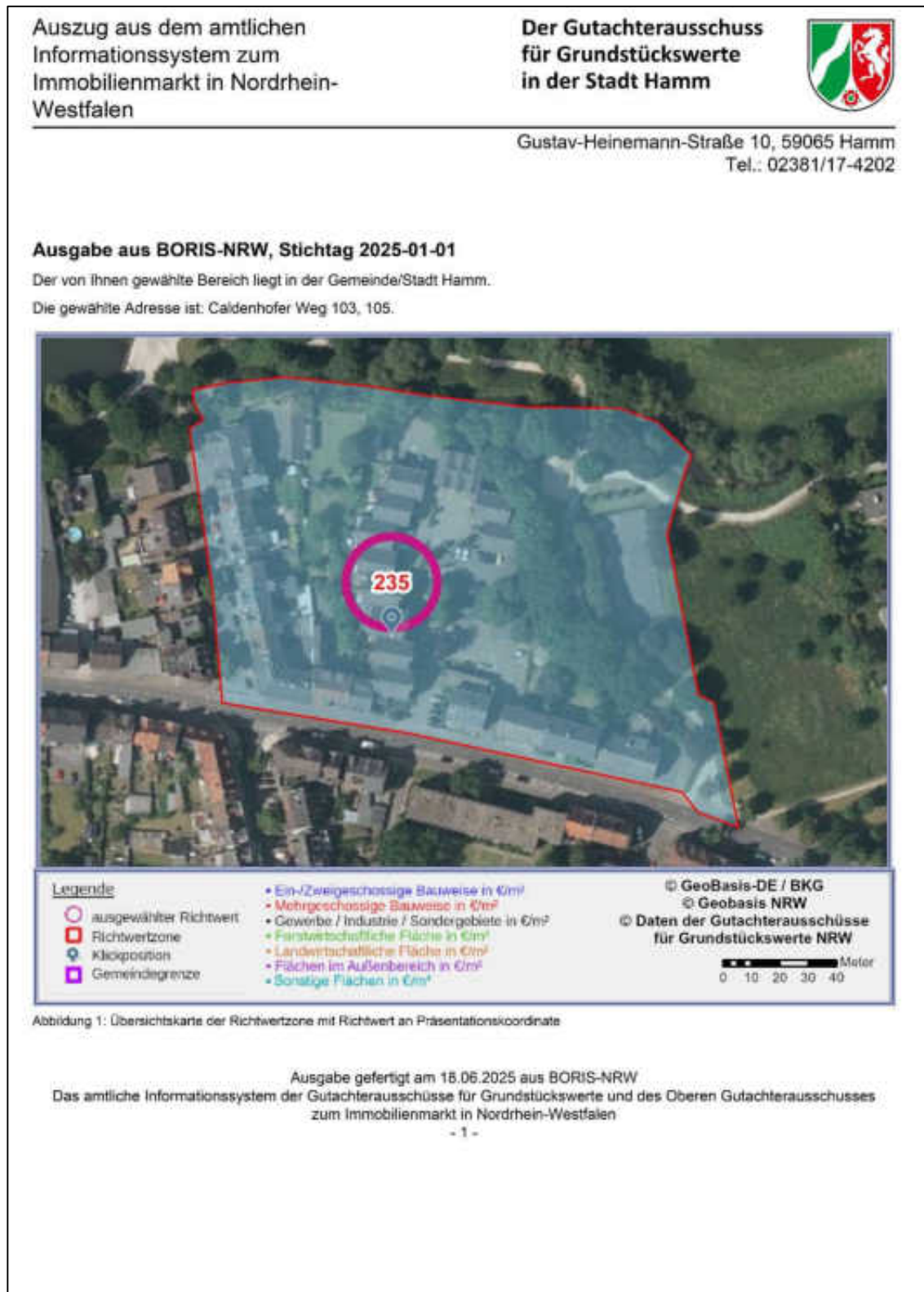


Abbildung 65 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
 Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
 © GeoBasis-DE / BKG
 © Geobasis NRW
 © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59063
Gemarkungsname	Hamm
Gemarkungsnummer	1356
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	257
Bodenrichtwert	235 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 66 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
 Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
 © GeoBasis-DE / BKG
 © Geobasis NRW
 © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 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 wegen der umfangreichen Bebauung nicht vorgenommen.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, Frau „Name 8“, vom 25.05.2025 liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil teilweise an der öffentlichen Erschließungsanlage Caldenhofer Weg. Es wird Folgendes mitgeteilt:

[...] die Flurstücke 386 und 387 liegen an der öffentl. Erschließungsanlage Caldenhofer Weg. Die Flurstücke 382, 383, 384, 385, 1182 und 1183 liegen nicht an einer öffentl. Erschließungsanlage. Die Flurstücke 382, 383, 384, 385, 1182 und 1183 werden über das private Wegeflurstück 1219 durch die öffentliche Erschließungsanlage Caldenhofer Weg erschlossen. Über eine evtl. erforderliche rechtliche Sicherung der Zuwegung trifft diese Bescheinigung keine Aussage. Das Flurstück 1219 unterliegt keiner Beitragspflicht.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

*Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2001 durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung gilt als bezahlt mit 134,40 €.
Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2015 durchgeführte Erneuerung der Fahrbahn ist bezahlt mit 4.306,19 €.*

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

7.7 Bodenwert in bebaulichem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 134 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbetragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Flurstück 382		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
2.275 m ² x 235 EUR/m ²		534.625 EUR
Flurstück 384		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
1.020 m ² x 235 EUR/m ²	+	239.700 EUR
Flurstück 385		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
664 m ² x 235 EUR/m ²	+	156.040 EUR
Flurstück 386		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
381 m ² x 235 EUR/m ²	+	89.535 EUR
Flurstück 387		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
326 m ² x 235 EUR/m ²	+	76.610 EUR
Flurstück 1182		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
30 m ² x 235 EUR/m ²	+	7.050 EUR
Flurstück 1183		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
130 m ² x 235 EUR/m ²	+	30.550 EUR
Flurstück 1219		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
256 m ² x 235 EUR/m ²	+	60.160 EUR
Bodenwert, gesamt	=	<u>1.194.270 EUR</u>
170,579/10.000 Anteil am Grundstück		
1.194.270 EUR x 170,579/10.000	=	<u>20.372 EUR</u>
zu bewertender Anteil am Bodenwert	=	<u>20.372 EUR</u>

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Gebäudetyp A, B, C-D, E, F und G

Die baulichen Anlagen mit den jeweiligen Gebäudetypen A, B, C-D, E, F und G sind im selben Baujahr fertiggestellt und haben gemäß ImmoWertV dieselbe Gesamtnutzungsdauer. Der Unterzeichner berechnet daher lediglich eine Restnutzungsdauer, hier für den Gebäudetyp A, für seine weiteren Berechnungen. Die im Folgenden ermittelte Restnutzungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer des zu bewertenden Miteigentumsanteils am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung.

8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr (Erstnutzung)	ca. 1984
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags	2025

Alter der baulichen Anlage Gebäudetyp A	41 Jahre
-----------------------------------------	----------

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

8.1.2.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die baulichen Anlagen der Art „Mehrfamilienhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

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 in individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In 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.

In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

Da das Gebäudealter (41 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.

Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	1

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 67 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 1 Punkt 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.

8.1.3.2 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 41 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird

die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 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 $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 41 Jahren.

- 8.1.3.3 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 1 Punkt erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

- 8.1.3.4 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 41 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 51,25 %.

Da das relative Alter von 51,25 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, wird die Restnutzungsdauer anhand der Formel unter 8.1.3.3 auf Seite 142 dieses Gutachtens ermittelt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 39 Jahre.

9 Ermittlung des Ertragswertes

(§ 28 ff. ImmoWertV)

9.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins

9.1.1 Angaben aus Mietverträgen

9.1.1.1 Dem Unterzeichner lag kein Mietvertrag vor.

9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete

9.1.2.1 Grundlage für die Ermittlung der marktgerechten Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen hiervon ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder in Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete spiegelt sich im Mietspiegel der Gemeinde wider.

9.1.2.1.1 Für die Stadt Hamm ist ein Mietspiegel mit Aktualisierungsstand 1. Januar 2025 erstellt worden. Bei einer Wohnfläche von 77 m² weist der Mietspiegel eine Basismiete von 6,50 EUR/m² aus. Gemäß Mietspiegel erfolgen folgende Zu- und Abschläge auf die Basismiete:

Die baulichen Anlagen wurden 1984 erstellt. Im Mietspiegel der Stadt Hamm ist für Gebäude, die in der Baualtersklasse von 1978 bis 1995 errichtet worden sind, ein Abschlag in Höhe von 3 % angegeben. Des Weiteren wird ein Zuschlag für eine gute Wohnlage in der Stadt Hamm mit 4 % angegeben. Weitere Zu- oder Abschläge können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht zugeordnet werden.

Der Mittelwert der Nettokaltmiete beträgt somit:

6,50 EUR/m ² x 1,01	ca. 6,57 EUR/m ²
--------------------------------	-----------------------------

Die Mietspiegelspanne wird gemäß Mietspiegel mit einer Abweichung von 15 % angegeben. Somit betragen die Ober- und Untergrenze der Spanne:

Die Spannen-Untergrenze

6,57 EUR/m ² x 0,85	ca. 5,58 EUR/m ²
--------------------------------	-----------------------------

Die Spannen-Obergrenze

6,57 EUR/m ² x 1,15	ca. 7,56 EUR/m ²
--------------------------------	-----------------------------

Der Unterzeichner hält unter Berücksichtigung der gemäß Mietspiegel guten Wohnlage und der aktuellen Mietpreisentwicklung in der Stadt Hamm eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 EUR/m² Wohnfläche für marktüblich erzielbar.

Für den KFZ-Stellplatz, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, sieht der Unterzeichner eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 40 EUR für marktüblich erzielbar und setzt diese in seinen weiteren Berechnungen an.

9.2 Liegenschaftszinssatz

(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

- 9.2.1 Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze gemäß § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. die Liegenschaftszinssätze stellen ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze sind nicht mit den Kapitalmarktzinssätzen gleichzusetzen.

Für selbst genutztes Wohnungseigentum ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz noch von der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis abhängig.

- 9.2.1.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat auf der Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht:

Wohnungseigentum, selbstgenutzt	1,1 %
Standardabweichung	1,6
Spanne	-0,5 % - 2,7 %

- 9.2.1.2 Der Unterzeichner setzt unter Berücksichtigung der Wohnlage der Wohnung in der Stadt Hamm einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,25 % an.

9.3 Angesetzter Rohertrag

(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.3.1 Wohnnutzung**9.3.1.1 Sondereigentum Wohnung mit Stellplatz**

Wohnnutzung

 $77 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat}$ $= 539 \text{ EUR/Monat}$

Stellplatznutzung

 $1 \text{ KFZ-Stellpl.} \times 40 \text{ EUR/ Stellpl.}/\text{Monat}$ $= 40 \text{ EUR/Monat}$ $579 \text{ EUR/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{\quad 6.948 \text{ EUR} \quad}$ $\text{jährlicher Rohertrag, Wohnen} = \underline{\underline{\quad 6.948 \text{ EUR} \quad}}$ **9.4 Bewirtschaftungskosten**

(§ 32 ImmoWertV)

9.4.1 Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

9.4.1.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Wohnnutzung:

429 EUR je Eigentumswohnung

 $429 \text{ EUR/Wohnung} \times 1 \text{ Wohnung} + \underline{\quad 429 \text{ EUR} \quad}$ $\text{Verwaltungskosten gesamt:} = \underline{\underline{\quad 429 \text{ EUR} \quad}}$

Das entspricht ca. 6,17 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.948 EUR.

9.4.1.2 Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

Wohnnutzung:

14 EUR/m² Wohnfläche

77 m² Wohnfläche × 14 EUR/m² + 1.078 EUR

Instandhaltungskosten gesamt: = 1.078 EUR

Das entspricht ca. 15,52 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.948 EUR.

9.4.1.3 Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

2,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

2,0 % von 6.948 EUR/m² = 139 EUR

Mietausfallwagnis gesamt: = 139 EUR

9.4.1.4 Betriebskosten (nicht umlegbar) (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

0,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

0,0 % von 6.948 EUR/m² = 0 EUR

Betriebskosten gesamt: = 0 EUR

9.4.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten + 429 EUR

Instandhaltungskosten + 1.078 EUR

Mietausfallwagnis + 139 EUR

Betriebskosten + 0 EUR

Bewirtschaftungskosten, gesamt = 1.646 EUR

Das entspricht ca. 23,69 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.948 EUR.

9.5 Jährlicher Reinertrag

(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

9.5.1 Der jährliche Reinertrag wird ermittelt aus der Differenz vom jährlichen Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten.

Der jährliche Rohertrag	+	6.948 EUR
abzüglich der Bewirtschaftungskosten	-	1.646 EUR
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	<u>5.302 EUR</u>

9.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Miteigentumsanteils am Bodenwert

1,25 % von 20.372 EUR = 255 EUR

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

5.302 EUR - 255 = 5.047 EUR

9.6 Ertragswert des Sondereigentums verbunden mit dem Sondernutzungsrecht

(§ 28 ImmoWertV)

9.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren für das Wertermittlungsobjekt erhält man den Barwertfaktor 30,72 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

5.047 EUR x 30,72 = 155.043,84 EUR

9.7 Vorläufiger Ertragswert

9.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

dem Ertragswert der baulichen Anlagen	+	155.043,84 EUR
zuzüglich dem anteiligen Bodenwert in bebautem Zustand	+	<u>20.372 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u>175.415,84 EUR</u>

9.7.2 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

9.7.2.1 Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner keine Anpassung als erforderlich an und setzt somit einen Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,0 an.

Der angepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

$$175.415,84 \text{ EUR} \times 1,00 = \underline{\underline{175.415,84 \text{ EUR}}}$$

9.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

9.8.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Mängel,
baulicher Schäden und unterlassener In-
standhaltung

sonstige wertbeeinflussende Umstände

- 170,579/10.000 Anteil an der unterlassenen Instandhaltung des Parkdecks
(siehe auch Nr. 5.8.6 ab Seite 117 dieses Gutachtens) — 85 EUR

sonstige Wertminderungen,
beispielsweise durch wirtschaftliche Über-
alterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

- Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes
 $175.415,84 \text{ EUR} \times 0,1$ — 17.541,58 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 17.626,58 EUR

9.8.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittlichen
Erhaltungszustand, Architektur,
wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ keine	+	0 EUR
---------	---	-------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	0 EUR
-----------------------------------------------------------------------------------------	---	-------

9.9 Ertragswert

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert		175.416 EUR
----------------------------------------------	--	-------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	–	17.627 EUR
----------------------------------------------------------------------------------	---	------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	+	0 EUR
---------------------------------------------------------------------------------	---	-------

Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	=	157.789 EUR
-----------------------------------------	---	-------------

10 Ermittlung des Werteinflusses durch Rechte und Belastungen

10.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

10.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, jedoch nur lastend auf den früheren Grundstücken Flur 23 Flurstück 387 beziehungsweise 386

10.1.1.1 In dem Vertrag Nr. 45 der Urkundenrolle für das Jahr 1953, Notar „Name 9“ heißt es wie folgt:

„2) Der Erschienene zu 2) ist Eigentümer der im Grundbuch von Hamm Band 613 Blatt 6860 eingetragenen Grundbesitzung, Hamm Caldenhoferweg Nr. 97/99. Er räumt der Erschienenen zu 3) als Eigentümerin der Parzelle Flur 9 Nr. 28/3 das unentgeltliche Recht ein, an der westlichen Mauer des Hauses Caldenhoferweg 97 anzubauen. Es wird auch das Recht des Einbaues gewährt, soweit bautechnisch und statisch mit Rücksicht auf die teilweise aus Hohlblocksteinen gebaute Wand keine Bedenken bestehen.“

Es handelt sich bei der Bebauung der Grundstücke Caldenhofer Weg 95 und Caldenhofer Weg 97 um eine geschlossene Bauweise. Diese wird durch das eingetragene Recht in der Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert, ist jedoch aus Sicht des Unterzeichners nicht wertbeeinflussend zu berücksichtigen.

Der Unterzeichner setzt keinen Zu- oder Abschlag für die eingetragenen Rechte in der Abteilung II des Grundbuches in seinen weiteren Berechnungen an.

11 Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung

11.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG

11.1.1 Der für die Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung erforderliche durch Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie durch belastende Baulasten unbelastete Wert des bebauten Grundstücks entspricht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da keine Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind.

11.2 Verkehrswert

11.2.1 Es wurden ermittelt der

Miteigentumsanteil am Bodenwert in bebautem Zustand	20.372 EUR
-----------------------------------------------------	------------

Ertragswert einschließlich Bodenwert	157.789 EUR
--------------------------------------	-------------

11.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt am Vergleichswert bzw. am Ertragswert.

11.2.3 Der ermittelte Verkehrswert für den 170,579/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 36 des Aufteilungsplans im Untergeschoss und Erdgeschoss links gelegenen Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ Stellplatz Nr. 45 des Aufteilungsplans unter der Anschrift Caldenhofer Weg 103 in 59063 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 festgestellt zu

158.000 EUR

in Worten: **hundertachtundfünzigtausend EURO**

11.2.4 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. 1.1 auf Seite 14 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

12 Schlussbemerkungen

12.1 Gutachtenumfang

12.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.081-ZV umfasst 152 Seiten.

12.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

12.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 16 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner. Im Gutachten wurden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet oder es lagen entsprechende Lizenzen vor. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten. Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass dem Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür vorliegen. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. Persönlichkeitsrechte wurden nicht verletzt. Der Unterzeichner erklärt sich mit der Weitergabe der digitalen Ausfertigung an die Beteiligten einverstanden.

12.3 Datenschutz

12.3.1 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.

12.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 23.09.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 23.09.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH