

# Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes  
(Baugesetzbuch § 194)

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

Aktenzeichen: 021 K 005/23

Objekt: Nordstraße 16, 59065 Hamm  
BAUDENKMAL  
2½-geschossiges, tlw. unterkellertes  
Wohn-/Geschäftshaus mit der  
Gaststätte „Alt Hamm“ im Erdgeschoss, einer  
Wohnung im Obergeschoss sowie  
einzelne Zimmer im Dachgeschoss; dazu gehört  
ein Kfz-Abstellplatz auf einem separaten Grundstück

Baujahr: um 1734

Wohn-/Nutzflächen:

- Erdgeschoss / Gaststätte: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss / Wohnung: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss / einzelne Zimmer: nicht ermittelt

Grundstücksgrößen: Flurstück 900 / gehört zum Hausgrundstück = 5 m<sup>2</sup>  
Flurstück 897 / Kfz-Stellplatzgrundstück = 13 m<sup>2</sup>  
Flurstück 896 / Hausgrundstück = 490 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Hamm, Blatt 2784A

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Hamm  
Flur: 33  
Flurstück/e: 900 (lfd. Nr. 7 im Grundbuch)  
897 (lfd. Nr. 8 im Grundbuch)  
896 (lfd. Nr. 9 im Grundbuch)

**Verkehrs-/Marktwert: 227.000,00 EUR (Gesamtwert)**

**zuzüglich Zubehör/Gaststättenküche: 500,00 EUR**

**zuzüglich Zubehör/Gaststätteneinrichtung: 3.000,00 EUR**

(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.06.2023)

Die relativen/rechnerischen Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 896: 218.900,00 EUR (Hausgrundstück)  
Anteil Flurstück 900: 1.100,00 EUR (gehört zum Hausgrundstück)  
Anteil Flurstück 897: 7.000,00 EUR (Kfz-Stellplatzgrundstück)

(Die Grundstücke/Flurstücke 896 und 900 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **0. TITELBLATT**

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberschutz / Haftung

### **2. BEWERTUNGSOBJEKT**

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

### **3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG**

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

### **4. WERTERMITTLUNG**

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Hausgrundstück)
- 4.2 Marktwert und Kenngrößen (Hausgrundstück)
- 4.3 Bodenwertermittlung (Hausgrundstück)
- 4.4 Ertragswertberechnung (Hausgrundstück)
- 4.1a Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Kfz-Abstellplatz)
- 4.2a Marktwert und Kenngrößen (Kfz-Abstellplatz)
- 4.3a Bodenwertermittlung (Kfz-Abstellplatz)
- 4.4a Ertragswertberechnung (Kfz-Abstellplatz)
- 4.5 Ableitung der Verkehrs-/Marktwerte

### **5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

### 1.1 Bewertungsobjekt

Wohn-/Geschäftshaus, BAUDENKMAL, Nordstraße 16, 59065 Hamm.

Das zu bewertende Objekt/Grundstück ist im Grundbuch von Hamm, Blatt 2784A wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. 7

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 33  
 Flurstück: 900 mit 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Lfd. Nr. 8

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 33  
 Flurstück: 897 mit 13 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Lfd. Nr. 9

Gemarkung: Hamm  
 Flur: 33  
 Flurstück: 896 mit 490 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Lfd. Nr. zu 9

Mit dem Grundeigentum ist eine vor dem Jahre 1810 entstandene Realschankberechtigung verbunden. (Hinweis → zu der Schankberechtigung liegen mir keine Unterlagen vor.)

Hinweis

Das Haus Nordstraße 16 ist ein Baudenkmal. Es ist seit 1985 unter der lfd. Nr. 12 in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen (siehe Anlage D). Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen Gegebenheiten (i.S.v. § 194 BauGB), die den Verkehrswert eines Grundstücks mit prägen. Eigentümer eines Gebäudes mit Denkmalschutz unterliegen besonderen Genehmigungsvorbehalten (z. B. bei Umbau, Nutzungsänderungen) sowie erhöhten Instandhaltungskosten. Die Besonderheiten wie Beibehaltung unwirtschaftlicher Grundrisse, übermäßiger Reparatur- und Instandhaltungsaufwand mit entsprechend höheren Kosten, die sich aus der besonderen Bauweise aber auch aus der Verpflichtung zum Erhalt des Gebäudes ergeben, werden bei dieser Wertermittlung durch einen erhöhten Ansatz bei den Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind auf Dauer zu erhalten, wodurch sich eine „ewige Restnutzungsdauer“ ergibt. Allerdings unterliegen auch Materialien in einem denkmalgeschützten Gebäude einer Alterswertminderung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes habe ich unter Berücksichtigung der mir bekannten/angegebenen durchgeführten Renovierungen/Erhaltungsmaßnahmen sowie der vorliegenden Mängel/Schäden auf Grundlage der in der ImmoWertV vorgegebenen Angaben zu Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt sowie hilfsweise das für Finanzämter zuständige Bewertungsgesetz (hier § 185 Abs. 3 Satz 6) mit herangezogen: „Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer.“

Die Grundbuch-, Flächen- und Eigentumsangaben entstammen dem mir vorliegenden Grundbuchauszug mit dem Stand der letzten Änderung vom 06.04.2023 und Ausdruck vom 24.05.2023.

In der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – befinden sich folgende Eintragungen:

Amtsgericht Hamm		Grundbuch von Hamm	Blatt 2784A	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer 1	1 3, 4, 5, 6 7, 8, 9	Das Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz ist eingeleitet. Eingetragen am 14. April 1978. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 1 von Hamm Blatt 393 nach Löschung dort hierher übertragen am 25. November 1982.		

Zehner	2	1 <u>3, 4, 5, 6</u> 7, 8, 9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Privat-Brauerei Isenbeck Aktiengesellschaft in Hamm bestehend in dem ausschließlichen Recht auf dem belasteten Grundstück Brauerei-Erzeugnisse jeder Art, insbesondere Bier und alkoholfreie Getränke, wie Fruchtsaft-, Kola-, Mineralwasser-Getränke und Limonaden, zu vertreiben oder durch Dritte vertreiben zu lassen, sowie eine Gaststätte zu betreiben mit der Befugnis, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen. Die Berechtigte hat ferner das Recht, auf dem belasteten Grundstück Brauereireklame anzubringen oder anbringen zu lassen. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. Mai 1982 am 18. August 1982. Mit dem Grundstück lfd. Nr. 1 von Hamm Blatt 393 nach Löschung dort hierher übertragen am 25. November 1982.
	3	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung Erhaltungspflicht hinsichtlich des nördlich angelegten Grünbeets) für die Stadt Hamm, Hamm. Unter Bezug auf die im Umlegungsverfahren 18/76 "Antonistraße", Baublock "von-Vincke-Haus" im Teilfestsetzungsplan vom 18.08.2006 Ord.-Nr. 18/76/37 getroffenen Festsetzungen mit Wirkung vom 10.11.2006 eingetragen am 29.05.2007.
	4	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die Stadt Hamm, Hamm. Unter Bezug auf die Umlegungsverfahren 18/76 "Antonistraße", Baublock "von-Vincke-Haus" im Teilfestsetzungsplan vom 18.08.2006 Ord.-Nr. 18/76/37 getroffenen Festsetzungen mit Wirkung vom 10.11.2006 eingetragen am

letzte Änderung 06.04.2023 · Ausdruck vom 24.05.2023 · Seite 7 von 16

Amtsgericht Hamm
Grundbuch von Hamm
Blatt 2784A
Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		29.05.2007. Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5,6 und 7.
5	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( Beleuchtungskabelrecht) für die Stadt Hamm, Hamm. Unter Bezug auf die Umlegungsverfahren 18/76 "Antonistraße", Baublock "von-Vincke-Haus" im Teilfestsetzungsplan vom 18.08.2006 Ord.-Nr. 18/76/37 getroffenen Festsetzungen mit Wirkung vom 10.11.2006. Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4,6 und 7.
6	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gas- und Wasserleitungsrecht) für die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Hamm. Unter Bezug auf die Umlegungsverfahren 18/76 "Antonistraße", Baublock "von-Vincke-Haus" im Teilfestsetzungsplan vom 18.08.2006 Ord.-Nr. 18/76/37 getroffenen Festsetzungen mit Wirkung vom 10.11.2006 eingetragen am 29.05.2007. Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4,5 und 7.
7	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( Niederspannungskabelrecht) für die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, Hamm. Unter Bezug auf die Umlegungsverfahren 18/76 "Antonistraße", Baublock "von-Vincke-Haus" im Teilfestsetzungsplan vom 18.08.2006 Ord.-Nr. 18/76/37 getroffenen Festsetzungen mit Wirkung vom 10.11.2006 eingetragen am 29.05.2007. Das Recht hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4,5 und 6.

letzte Änderung 06.04.2023 · Ausdruck vom 24.05.2023 · Seite 8 von 16

Lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. ...

Die Eintragungen zu lfd. Nrn. 2 und 8 betreffen alle Grundstücke.

Die Eintragungen zu lfd. Nrn. 3 - 7 betreffen nur das Hausgrundstück (Flurstück 896).

Zu lfd. Nr. 1	Diese Eintragung ist gelöscht.
Zu lfd. Nrn. 2 - 7	Diese Eintragungen werden unter Punkt 2.12 des Gutachtens behandelt.
Zu lfd. Nr. 8	Diese Eintragung wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts (Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

## **1.2 Eigentümer**

XXXXXXXXXX

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 19.06.2023 durchgeführt. Sie bezieht sich auf die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum besichtigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die eventuell nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand ohne Mängel/Schäden befinden.

## **1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätsstichtag auf den 19.06.2023 (Tag der letzten Ortsbesichtigung).

## **1.5 Zweck des Gutachtens**

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

## **1.6 Auftraggeber**

Amtsgericht Hamm  
Aktenzeichen: 021 K 005/23

## 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Behördenauskünfte/Bauakte/Bauunterlagen, ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

### Hinweis

Angaben über die Entstehung des Gebäudes sind in den mir vom Bauarchiv der Stadt Hamm zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Die älteste Unterlage stammt aus dem Jahre 1912 und bezieht sich auf den Umbau eines Zimmers zu einer Stehbierhalle. Aus den mir vorliegenden Unterlagen der Unteren Denkmalbehörde sowie des Stadtarchivs geht hervor, dass nach dem Stadtbrand von 1734 die Hausstätte Nordstraße 16 neu bebaut worden ist.

Die in den Bauunterlagen angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaße und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

In den Bauantragsunterlagen nachgewiesene Rauminhalte und/oder Flächenangaben sowie der ggf. örtlich tatsächlich vorhandene Bestand/Ausbau wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Soweit keine oder nur tlw. Angaben über Flächen und Rauminhalte vorhanden waren, wurden benötigte Berechnungen auf Grundlage der Unterlagen und/oder eigener Aufmaße mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Genauigkeit durchgeführt. Um eine Homogenität mit den der Bewertung zugrunde gelegten Vorschriften zu bekommen, weichen die Berechnungen ggf. tlw. von den z. Zt. gültigen DIN-Normen ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

## 1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

## 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

## 1.10 Altlasten

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd,

etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Die von der Stadt Hamm gemachten Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks sind diesem Gutachten als Anlage F beigefügt, der Plan nur auszugsweise.

Hiernach gibt es für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster zwei Einträgen; einmal für das Flurstück 897 und einmal für das Flurstück 900 (siehe Anlage F). Diese Eintragungen sind nach meiner Einschätzung nicht wertrelevant; sie haben meines Erachtens keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert.

### **1.11 Zeichnungen**

Die eventuell als Anlagen beigefügten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigefügten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

### **1.12 Urheberrecht / Haftung**

Das Gutachten genießt Urheberrecht und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Rechte an Karten und Kartenausschnitten sind ggf. durch Dritte urheberrechtlich geschützt. Sie wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Eine Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Ich haften – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

## **2.1 Wohnlage**

### **- regional**

Die Stadt Hamm liegt am östlichen Rand des Ruhrgebietes. Sie entstand aus der Zusammenlegung mehrerer einstmals selbstständiger Gemeinden, wobei einzelne Ortsteile durch den Bergbau geprägt wurden, während der größere Teil (ca. 54 %) noch durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist. Dadurch hat sich eine Großstadt entwickelt, die einerseits die gute Infrastruktur einer Industriestadt und andererseits viel grüne Flächen aufweist. Die Stadtentwicklung und Entstehung ergibt sich dadurch, dass Graf Adolf I. von der Mark ca. 1226 die heimatlos gewordenen Bürger Nienbrüggens sammelt und zwischen Lippe und Ahse damit die heutige Stadt Hamm gründet. Das Stadtgebiet von Hamm wird ca. 1939 durch die Eingemeindung des Dorfes Mark erweitert. Durch die kommunale Neuordnung des Kreises Unna von ca. 1968 wird das Hammer Stadtgebiet nochmals erweitert. Durch das Gesetz zur Neugliederung des Raumes Münster/Hamm wurden ca. 1975 mehrere umliegende Städte und Gemeinden sowie die alte Stadt Hamm zur heutigen, kreisfreien

Stadt Hamm zusammengeschlossen. Die Stadt Hamm besitzt einen großen Bahnhof und wird von zwei Autobahnen tangiert; im Westen die A1; Ruhrgebiet - Nordsee/Ostsee sowie im Süden die A2; Ruhrgebiet - Berlin. Des Weiteren gibt es einen Sportflugplatz und den Datteln–Hamm–Kanal mit Anschluss an das europäische Wassernetz. Neben einer ausreichenden Anzahl von Grund-, Haupt- und berufsbildenden Schulen gibt es sechs Realschulen und sechs Gymnasien sowie seit ca. 2005 die private Hochschule für Logistik und Wirtschaft Hamm (SRH) und seit ca. 2009 die Fachhochschule Hamm-Lippstadt (HSHL). Die Gesamtfläche der Stadt Hamm beträgt ca. 226 km<sup>2</sup>. Die weiteste Ausdehnung beträgt von Westen nach Osten ca. 22 km und von Norden nach Süden ca. 18 km. Die Bevölkerungsanzahl liegt bei ca. 183.000 Einwohnern (zum Stichtag 31.12.2022 waren es 182.719 Einwohner); zum gleichen Stichtag liegt der Anteil der Einwohner mit doppelter Staatsbürgerschaft bei ca. 13 Prozent und der mit einem ausländischen Pass bei rd. 18 Prozent.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen "Demographieberichts: Daten – Prognosen" der Kommune Hamm. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung und schaut in die Zukunft. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Darüber hinaus wurde die Bevölkerungsentwicklung mit ihren Einflussfaktoren in die Zukunft projiziert, um die wahrscheinlichsten Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur darzustellen. Sowohl die aktuellen Daten als auch jene aus der Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigen den Zensus 2011. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demographiebericht.

### Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	+1,6
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	-0,2
Durchschnittsalter (Jahre)	43,8
Medianalter (Jahre)	44,6
Anteil unter 18-jährige (%)	17,6
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	14,4

#### **- örtlich**

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Stadt Hamm im Zentrum der Stadt. Das Umfeld ist überwiegend durch eine Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Das Grundstück liegt an ausgebauten und mit befestigten Bürgersteigen versehenen Straßen; nördlich verläuft der *Nordenwall* und westlich die *Nordstraße*. Beide Straßen sind stark befahren, wobei die Nordstraße eine Bundesstraße ist, die zusätzlich relativ stark durch LKW-Verkehr belastet ist. Die Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind überwiegend in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen. Die Entfernung zur Stadtmitte/Fußgängerzone beträgt ca. 0,5 km; die zu den nächstgrößeren Städten (Mittel- und Oberzentren der Region) ca. 30 - 50 Kilometer.

## **2.2 Grundstück**

Das Bewertungsobjekt/Grundstück besteht aus dem Hausgrundstück (Flurstücke 896 und 900) sowie dem Kfz-Stellplatzgrundstück (Flurstück 897).

### Hausgrundstück

Das Hausgrundstück ist ein Eckgrundstück und unregelmäßig geschnitten (siehe Anlage B) mit, von der Nordstraße aus gesehen, Breiten zwischen ca. 5 bis 25 Metern und Tiefen zwischen ca. 15 bis 33 Metern.

Die 2 Hauseingangstüren (Gaststätte und Wohnung) befinden sich rückseitig/an der Ostseite des Gebäudes. Die Zuwegung zu den Eingangstüren erfolgt vom Nordenwall aus über die gepflasterte Grundstücksfläche des Grundstücks. Die Außenanlagen sind überwiegend gepflastert und werden von der Gaststätte als Terrasse/Biergarten genutzt.

### Kfz-Stellplatzgrundstück

Das Stellplatzgrundstück befindet sich auf einer größeren Grundstücksfläche, die durchgehend gepflastert ist und als Stellplatz für mehrere Autos genutzt wird (siehe Anlage B). Die Grundstücksgrenze des Bewertungs-

BEWERTUNGSOBJEKT: Nordstraße 16 • 59065 Hamm

grundstücks ist örtlich nicht erkennbar. Der Stellplatz selber ist durch ein Schild gekennzeichnet (siehe Anlage W, oberes Foto).

Die Lage des Grundstücks ist im Hinblick auf eine Bergschadengefährdung nicht geprüft worden, da weder die Ortsbesichtigung noch die vorliegenden Unterlagen Hinweise auf Bergschäden lieferten.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen bei der Stadt Hamm gemacht:

- Baulasten (siehe Anlage G).  
Hiernach sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis von Hamm keine Baulasten eingetragen.
- Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (siehe Anlagen H, I).  
Hiernach ist für die Nordstraße der Straßenbaubeitrag für den Austausch der alten Leuchtenköpfe gegen LED-Leuchten noch zu zahlen (siehe Anlage I). Es ist aber ungewiss, ob der Eigentümer die Kosten zu tragen hat, oder ob das durch das Land NRW geschieht. Ein Wertabschlag für die noch ausstehenden Kosten wurde bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### 2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Wohn-/Geschäftshaus. Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal. Es ist unter der lfd. Nr. 12 in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen (siehe Anlage D).

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben auf die Unterlagen/Bauunterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Das Bewertungsobjekt/Gebäude ist ein einseitig angebautes Wohn-/Geschäftshaus, Baujahr ca. 1734 (siehe Hinweis unter 1.7 des Gutachtens). Es handelt sich um einen 2½-geschossigen tlw. unterkellerten Bau mit einem Walm-/Krüppelwalmdach.

Die Dacheindeckung besteht überwiegend aus Dachpfannen.

Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend durch Zinkblechdachrinnen, tlw. gestrichen.

Die Außenwände/Fassaden sind überwiegend Fachwerk, tlw. sichtbar und ausgemauert, tlw. nicht sichtbar, verputzt/gestrichen.

Die rückwärtigen Hauseingangstüren (Gaststätte und Wohnung) sind überwiegend alte gestrichene Holztüren (siehe Anlage O, obere Fotos); die westliche ehemalige Eingangstür zur Gaststätte (jetzt Notausgang) ist eine Holztür.

Die Innenwände sind tlw. in Massivbauweise/Fachwerk, tlw. in Leichtbauweise/Ständerwerk (tlw. offensichtlich als Verkleidung der alten Wände) erstellt.

Die Geschossdecke über dem Keller ist offensichtlich in Massivbauweise erstellt (ggf. Beton, tlw. Kappen, tlw. Gewölbe).

Treppen: EG → KG = Holztreppe/Holzstiege mit Geländer (siehe Anlage S)  
EG → OG = gestrichene Holztreppe mit gestrichenem Holzgeländer (siehe Anlage T)  
OG → DG = wie EG → OG.

## 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n

In dem Haus befinden sich zwei Wohn-/Nutzeneinheiten (Erd- und Obergeschoss) sowie einzelne wohn-/hobbyraummäßig ausgebaute Räume im Dachgeschoss.

Erdgeschoss → Nutzung Gaststätte

Die Nutzfläche ist in den Bauunterlagen mit 126,76 angegeben. In der Aufstellung sind die Gäste-Toiletten nicht berücksichtigt. Deren Flächen habe ich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen graphisch mit ca. 13 m<sup>2</sup> ermittelt, so dass sich hier eine Gesamtfläche von rd. 140 m<sup>2</sup> ergibt (siehe Anlage E), die ich für diese Bewertung anhalte.

Obergeschoss → Nutzung Wohnung (4 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer und Abstellraum. Die Wohnung ist tlw. nicht in sich abgeschlossen.)

Die Wohnfläche ist in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Deshalb habe ich sie für diese Bewertung überschlägig durch Multiplikation der Geschossfläche/Grundfläche mit einer Verhältniszahl ermittelt, die einmal den Mauerwerksanteil und zum anderen den Anteil der nicht anrechnungsfähigen Nebenräume berücksichtigt. Die Berechnung hat eine Fläche von 141,12 m<sup>2</sup> ergeben, die gerundet mit 140 m<sup>2</sup> bei dieser Wertermittlung angehalten wird.

Dachgeschoss → Nutzung Dachboden und einzelne Räume / 2 Zimmer und ein Duschbad

Die Wohnfläche der ausgebauten Räume ist in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Ich habe sie auch nicht ermittelt/berechnet. Der Mietwert wurde bei der Ertragswertberechnung pauschal berücksichtigt. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über den Flur zwischen den ausgebauten Räumen.

## 2.5 Ausstattung

### - Heizung:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch 2 Gasetagenheizungen. Eine für das Erd- und die andere für das Ober-/tlw. Dachgeschoss.

### - Warmwasserversorgung:

Erdgeschoss: → Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Strom-Durchlauferhitzer.

Ober-/tlw. Dachgeschoss: → Warmwasserversorgung erfolgt durch die Heizung/Boiler.

### - Keller:

Die Wände sind tlw. verputztes, tlw. gestrichenes Mauerwerk.

Die Böden sind überwiegend mit alten Ziegelsteinen/Backsteinen ausgelegt, die tlw. mit Beton/Estrich überzogen sind.

Die Decken sind tlw. Gewölbe- und tlw. Kappendecken, die tlw. offensichtlich begradigt und/oder durch Betondecken ersetzt/ausgebessert wurden; tlw. sind Metallstützen, -träger vorhanden.

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holzbrettertüren, tlw. Thermotüren im Bereich der Kühlung.

Die Fenster sind überwiegend Metallkellerfenster mit Einfachverglasung und Mäusegittern.

### - Erdgeschoss/Gaststätte:

Die Wände sind überwiegend verputzt/gestrichen, vertäfelt/verkleidet, gefliest.

Die Böden sind im Gaststättenbereich überwiegend mit Parkett ausgelegt, im Küchen- und Sanitärbereich überwiegend gefliest.

Die Türen sind überwiegend Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Holzfenster mit Doppelverglasung; tlw. mit Bleiverglasung/Ornamenten zwischen den Fensterscheiben.

Die Gäste-Toiletten sind zweckentsprechend mit gefliesten Böden ausgestattet (siehe Fotos Anlage S).

**- Obergeschoss/Wohnung:**

Die Wände sind überwiegend offensichtlich mit Ständerwerk verkleidet, tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend mit Laminat und PVC ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend alte weiß gestrichene Holztüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Holzfenster mit Doppelverglasung.

Ein Gäste-WC ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer ist ein Wannen- und Duschbad mit weißen Sanitärobjekte; der Boden ist mit PVC ausgelegt, die Wände sind gefliest, die Decke ist gestrichen.

**- Dachgeschoss/individuelle Zimmer:**

Die Wände sind überwiegend offensichtlich mit Ständerwerk verkleidet, tapeziert/gestrichen.

Die Böden sind, bis auf den Sanitärbereich, überwiegend mit Teppichboden ausgelegt.

Die Decken sind überwiegend tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend weiße Lacktüren mit ebensolchen Zargen.

Die Fenster sind überwiegend Holz-Dachflächenfenster mit Doppelverglasung.

Das Badezimmer ist ein Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; der Boden ist gefliest, die Wände sind tlw. gefliest, die Decke ist gestrichen.

**- Dachgeschoss/Dachboden, nicht ausgebaut:**

Der Zugang erfolgt über die Geschosstreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss und im Dachgeschoss durch den Flur zwischen den ausgebauten Zimmern.

Die Dachflächen sind nicht verkleidet, ohne Dämmung und ohne Unterspannbahn.

## 2.6 Grundstückszubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc. Grundstückszubehör ist vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Gaststätteneinrichtung. Ein Teil der Einrichtung im Gebäude sowie die gesamte Bestuhlung, Tische, etc. auf der Terrasse/Biergarten gehört gemäß eigener Angabe dem Pächter. Vom Pächter wurden die Zubehörteile/Gaststätteneinrichtung, die ihm nicht gehören, wie folgt angegeben:

- Kücheneinrichtung mit Herd/Backofen, Geschirrspüler, etc., } zur besseren Verdeutlichung
- Tresen/Theke mit Schränken } sind einzelne Zubehörteile in
- 4 Eckbänke, 8 Tische unterschiedlicher Größe, ca. 50 Stühle/Hocker } den Anlagen Q und R abgebildet

Das Zubehör ist tlw. stark abgenutzt, tlw. schadhaft. Gemäß Angabe des Pächters ist z.B. der Backofen, der Geschirrspüler und 1 Herdplatte defekt. Den Zeit-/Marktwert des Zubehörs schätze ich pauschal wie folgt:

Kücheneinrichtung: 500,00 EUR

Gaststätteneinrichtung: 3.000,00 EUR

## 2.7 Beschaffenheit / Zustand

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als nicht in allen Teilen dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

- Der Fassadenputz ist tlw. schadhaft/abplatzend/rissig; ebenso tlw. die Sockelsteine. Inwieweit auch das Mauerwerk/Fachwerk selber betroffen ist, kann ohne zerstörende Untersuchung nicht festgestellt werden.
- Die Fassaden sind tlw. mit Graffiti verschmiert.

- Die Fensterrahmen/Verblendungen sind überwiegend schadhaf und müssen aufgearbeitet/gestrichen werden.
- Die Dachflächen sind tlw. nicht ganz gerade (tlw. Einwölbungen).
- Die Dacheindeckung ist tlw. schadhaf; tlw. müssen die Pfannen von innen neu „verschmiert“ werden.
- Im Keller
  - sind einzelne Außenwände verfärbt, ggf. Feuchtigkeit/Schimmel,
  - ist tlw. der Putz rissig, blättert tlw. Farbe/Putz von den Wänden,
  - sind tlw. zur Verstärkung Metallträger und Metallstützen eingebaut.
- Im Erdgeschoss/Gaststube ist ggf. der Unterbau des Parketts tlw. schadhaf, es „federt“.
- Obergeschoss-Wohnung
  - die Wohnungsinnentüren sind offensichtlich tlw. nachträglich eingebaut worden; um sie passend zu machen, wurden sie offenbar gekürzt, so dass die Drückergarnitur nicht mehr auf Normhöhe ist,
  - an der Heizung fehlt die Verkleidung/Abdeckung,
  - die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen,
  - die Wohnung ist sichtbar abgenutzt/abgewohnt.
- Dachgeschoss/Badezimmer
  - dort sind tlw. an der Decke/Dachschräge Verfärbungen, ggf. Schimmel,
  - die Versiegelung/Silikonfugen der Dusche sind erneuerungsbedürftig.
- Der Dachboden wird überwiegend als Abstellraum genutzt und macht tlw. einen „vermüllten“ Eindruck; gleiches gilt tlw. für die ausgebauten Räume.

Zur besseren Verdeutlichung sind einzelne Zustandsmerkmale exemplarisch in den Anlagen U, V abgebildet.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 40.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

#### Hinweis

Mir liegt eine Kostenschätzung vom April 2023 für Sanierungsmaßnahmen des gesamten Objektes eines ortsansässigen Architekten vor. Hiernach belaufen sich die Kosten auf rd. 200.00,00 EUR. Inwieweit die Maßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde abgesprochen sind, ist mir nicht bekannt.

Gemäß den mir bei der Besichtigung gemachten Angaben, ist die EG-Heizung aus dem Jahre 1980 und die OG-Heizung aus dem Jahre 1990. Unabhängig von den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinsichtlich einer eventuellen Heizungserneuerung bei einem Eigentümerwechsel habe ich aufgrund des Alters je Heizung einen Abschlag in Höhe von 3.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Gemäß den mir während der Besichtigung gemachten Angaben wurden, außer dem üblichen Erhaltungsaufwand, u. a. die nachfolgend beschriebenen Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wurde/wurden beispielsweise,

- ca. 1995 die Bäder erneuert/renoviert,
- vor 2000 im Erd- und Obergeschoss tlw. die Leitungssysteme erneuert.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

- |                                     |                              |                          |           |                          |              |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/>            | abgewohnten/vernachlässigten | <input type="checkbox"/> | einfachen | <input type="checkbox"/> | ungepflegten |
| <input checked="" type="checkbox"/> | durchschnittlichen/normalen  | <input type="checkbox"/> | guten     | <input type="checkbox"/> | gepflegten   |

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden sowie Renovierungen/Modernisierungen in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Gemäß den mir bei der Besichtigung gemachten Angaben liegt für das Bewertungsobjekt noch kein Energieausweis vor.

### Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen werden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, werden nicht durchgeführt. Auch werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

## **2.8 Bodenwert**

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeein-

flussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß §15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Unmittelbare aktuelle Vergleichspreise liegen in meiner eigenen umfangreichen Datenbank für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 215 €/m<sup>2</sup> ermittelt (siehe Anlage C).

#### Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosszahl:	III
Grundstückstiefe:	35 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei der Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

#### Flurstücke 896, 900 (Hausgrundstück)

Weil für das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung keine besonderen Vorzüge oder Nachteile gegenüber einem Normalgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) zu erkennen sind und die wertbestimmenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, kann der Richtwert ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Siehe auch Punkt 4.3 (Bodenwertermittlung).

#### Flurstück 897 (Kfz-Stellplatzgrundstück)

Der Kfz-Abstellplatz befindet sich wie das Wohnhausgrundstück im Kerngebiet, so dass auch hier nach meiner Einschätzung der Bodenrichtwert ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden kann.

## **2.9 Erbbaurecht**

-----

## **2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht**

-----

## **2.11 Leibrente, Zeitrente**

-----

## **2.12 Lasten und Beschränkungen**

Für das Bewertungsgrundstück sind in der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen –  
BEWERTUNGSOBJEKT: Nordstraße 16 • 59065 Hamm

unter den lfd. Nrn. 2 – 7 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen (siehe Pkt. 1.1 des Gutachtens). Die Bewilligungen/Eintragungen hierzu wurden eingesehen.

Zur besseren Verständlichkeit werden einzelne Bewilligungen/Eintragungen hier auszugsweise wiedergegeben.

zu lfd. Nr. 2 (betrifft alle Bewertungsflurstücke)

Der Wortlaut der Bewilligung entspricht im Wesentlichen der Eintragung im Grundbuch.

zu lfd. Nr. 3 (betrifft nur das Flurstück 896 = Hausgrundstück)

*... Das Grünbeet ist durch die Eigentümer zu erhalten. Änderungen der derzeitigen Nutzung sind nur mit Zustimmung der Stadt Hamm zulässig und vorher mit ihr abzustimmen. ...*

zu lfd. Nr. 4 (betrifft nur das Flurstück 896 = Hausgrundstück)

*... Die Stadt Hamm ist berechtigt, innerhalb eines 4 m breiten Schutzstreifens einen Abwasserkanal unterirdisch zu verlegen, diese Anlage dauernd zu betreiben und das Grundstück für die Dauer des Bestehens der Anlage zum Zwecke des Bauens, des Betriebens, der Unterhaltung und der Erneuerung der Kanalanlage zu betreten und zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. ...*

zu lfd. Nr. 5 (betrifft nur das Flurstück 896 = Hausgrundstück)

*... Die Stadt Hamm ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von 3 m Breite Beleuchtungskabel nebst Zubehör, – nachfolgend Anlagen genannt – zu haben, diese zu besitzen und dauernd zu betreiben und das Grundstück für die Dauer des Bestehens der Anlagen zum Zwecke der Legung, der Unterhaltung, der Instandhaltung, der Auswechslung und der Wiederaufnahme der Anlagen jederzeit zu betreten und zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. ...*

zu lfd. Nr. 6 (betrifft nur das Flurstück 896 = Hausgrundstück)

*... Die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von 3 m Breite eine Gasleitung DN 150 und eine Wasserleitung DN 100 nebst Zubehör, – nachfolgend Anlagen genannt – zu haben, diese zu besitzen und dauernd zu betreiben und das Grundstück für die Dauer des Bestehens der Anlagen zum Zwecke der Legung, der Unterhaltung, der Instandhaltung, der Auswechslung und der Wiederaufnahme der Anlagen jederzeit zu betreten und zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. ...*

zu lfd. Nr. 7 (betrifft nur das Flurstück 896 = Hausgrundstück)

*... Die Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von 3 m Breite zwei Niederspannungskabel nebst Zubehör, – nachfolgend Anlagen genannt – zu haben, diese zu besitzen und dauernd zu betreiben und das Grundstück für die Dauer des Bestehens der Anlagen zum Zwecke der Legung, der Unterhaltung, der Instandhaltung, der Auswechslung und der Wiederaufnahme der Anlagen jederzeit zu betreten und zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. ...*

Diese Dienstbarkeiten werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Das geschieht durch den/die Rechtspfleger/in direkt bei der Zwangsversteigerung.

### **3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer**

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen

eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt (siehe auch Hinweis unter Pkt. 1.1 des Gutachtens).

### 3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungssätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Sachwertobjekt (Grundstücke, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt, habe ich keine Sachwertberechnung durchgeführt.

### 3.3 Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt mit der noch immer großen Nachfrage nach Immobilien spiegelt der ermittelte Ertragswert nach meiner Einschätzung nicht den marktkonformen Verkehrs/Marktwert wider. Hierzu halte ich eine Marktanpassung von ca. plus 15 % für sachgerecht (siehe Pkt. 4.4 Ertragswertberechnung).

### 3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Für das Gebäude wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der Immo-WertV 2021 mit 30,10 % ermittelt,

die gerundet, vorläufig mit	30 %	angehalten werden.
+ Zuschlag von 10 % wg. Baudenkmal	+ 3 %	(siehe Hinweis unter Pkt. 1.1)
	33 %	

Die Bewirtschaftungskosten werden bei dieser Bewertung mit 33 % angehalten.

Für den Kfz-Abstellplatz wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 13,79 % ermittelt, die gerundet mit 14 % angehalten werden.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21, Abs. 2 der ImmoWertV). Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszins erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Welche Liegenschaftszinssätze der Verzinsung zugrunde zu legen sind, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjektes / Gebäude

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, der Angabe im Grundstücksmarktbericht sowie die eigenen Unterlagen wie folgt abgeleitet:

#### Ausgangswerte:

- |             |                                     |                                 |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Gebäudeart: | <input type="checkbox"/>            | Wohnungs-/Teileigentum im       |
|             | <input type="checkbox"/>            | Ein-/Zweifamilienwohnhaus       |
|             | <input type="checkbox"/>            | Mehrfamilienwohnhaus            |
|             | <input checked="" type="checkbox"/> | gemischt genutztes Gebäude      |
|             | <input type="checkbox"/>            | Geschäftsgrundstück/Bürogebäude |
|             | <input type="checkbox"/>            | Gewerbeobjekt                   |
|             | <input checked="" type="checkbox"/> | Baudenkmal                      |

#### Generelle Einflussfaktoren:

- |          |                                     |                         |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|
| Baujahr: | <input checked="" type="checkbox"/> | bis 1949                |
|          | <input type="checkbox"/>            | 1950 – 1974             |
|          | <input type="checkbox"/>            | 1975 bis heute          |
| Lage:    | <input type="checkbox"/>            | einfach                 |
|          | <input checked="" type="checkbox"/> | normal/durchschnittlich |
|          | <input type="checkbox"/>            | gut                     |

#### Spezielle Einflussfaktoren:

- |                    |                                     |   |
|--------------------|-------------------------------------|---|
| Größe/n:           | <input type="checkbox"/>            | Wohn-/Nutzfläche/n bis 60 m <sup>2</sup>  |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Wohn-/Nutzfläche/n über 60 m <sup>2</sup> |
| Einheit/en:        | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 bis 2 Wohn-/Nutzseinheiten              |
|                    | <input type="checkbox"/>            | 3 Wohn-/Nutzseinheiten                    |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 3 Wohn-/Nutzseinheiten           |
| Restnutzungsdauer: | <input checked="" type="checkbox"/> | 30 und weniger Jahre                      |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 30 bis 50 Jahre                  |
|                    | <input type="checkbox"/>            | mehr als 50 Jahre                         |

**Gewählter Liegenschaftszinssatz: 4,00 %**

#### Plausibilisierung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart ohne spezielle Differenzierung nach Baujahr, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohneinheiten, etc. folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt: Mittelwert 3,3 % mit einer Standardabweichung von 1,5 %.

Für den Kfz-Abstellplatz habe ich den Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Angaben in der Wertermittlungsliteratur mit 5,0 % abgeleitet/angehalten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten/Pachten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind (§31 ImmoWertV 2021).

Gemäß E-Mail Auskunft der zuständigen Stellen bei der Stadt Hamm vom 23.05.2023 ist Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert.

E-Mail Auskunft → „das Grundstück ist nicht öffentlich gefördert“

Ein Miet-/Pachtvertrag hat mir nicht vorgelegen. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung beträgt die monatliche Netto-Pacht, eine Festpacht, 1.450,00 €/Monat für das Gesamtobjekt; Gebäude incl. Kfz-Abstellplatz.

Zur Überprüfung, ob die Pacht marktkonform ist, wird sie aufgespalten in eine Pacht für das Gebäude incl. Außenanlagen und eine Pacht für den Kfz-Abstellplatz, und zwar wie folgt:

	1.450,00 €/Monat (Gesamtpacht gemäß Angabe)
./. <u>40,00 €/Monat</u>	(geschätzter marktkonformer Anteil für den Kfz-Abstellplatz)
	1.410,00 €/Monat (Pacht für das Gebäude)

#### Miete/Pacht für die Gaststätte

Eine Überprüfung auf Marktkonformität auf Grundlage einer Umsatzpacht ist mir wg. der fehlenden Daten nicht möglich. Hilfsweise wird deshalb auf den aktuellen Gewerbemietpreisspiegel der IHK zu Dortmund für Ladenlokale zurückgegriffen. Er weist speziell für die Ortslage des Bewertungsobjektes (Hamm Zentrum) Angebotsmieten von 6,00 €/m<sup>2</sup> - 8,25 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage sowie der speziellen Ortslage des Bewertungsobjektes halte ich bei einer Neuverpachtung eine langfristig zu erzielende Pacht von 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat für die Gaststätte incl. Außenanlagen für realistisch und marktüblich erzielbar.

Der monatliche Pachtwert ergibt sich hiernach wie folgt:  $140 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 840,00 \text{ €/Monat}$

#### Miete für die Wohnung im Obergeschoss

Gemäß Angabe bei der Besichtigung ist die Wohnung durch den Pächter für 450,00 €/Monat Kaltmiete vermietet. Ein Mietvertrag hat mir nicht vorgelegen.

Für die Stadt Hamm liegt ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB vor. Er ist am 01.07.2023 veröffentlicht worden und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2025. Er ist als Orientierungshilfe gedacht und bezieht sich auf üblicherweise gezahlte Netto-Kaltmieten mit Stand vom 01.11.2022 für Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt/nicht preisgebundenen Wohnraum mit Wohnflächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup>, die bis zum 31.10.2022 bezugsfertig geworden sind.

Auf der Grundlage dieses Mietspiegels ergibt sich für die Wohnung ein Mietwert von  $5,69 \text{ €/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 796,60 \text{ Euro}$  mit einer Spanne von +/- 15 Prozent. Diesen Mietwert sehe ich als nicht marktkonform an.

Der Mietspiegel sieht standardmäßig einen Balkon/Loggia vor. Eine „nicht in sich abgeschlossene Wohnung“ ist im Mietspiegel gar nicht berücksichtigt. Für die nachfolgende Mietermittlung wurden deshalb zusätzlich aktuelle Mietwerte/Kaltmieten aus der eigenen Datenbank mit herangezogen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmietmarkt, der örtlichen Lage des Bewertungsobjektes, der Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, der Größe und der Ausstattung schätze ich den marktüblichen Mietertrag/Kaltmiete unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften wie „kein Balkon“ und „nicht in sich abgeschlossene Wohnung“ bei einer Neuvermietung auf 4,15 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Der monatliche Mietwert ergibt sich hiernach wie folgt:  
 $140 \text{ m}^2 \times 4,15 \text{ €/m}^2 = 581,00 \text{ €/Monat} \rightarrow \text{rd. } 580,00 \text{ €/Monat}$

#### Miete für die einzelnen Zimmer im Dachgeschoss

Den Mietwert/Kaltmiete schätze ich pauschal auf 120,00 €/Monat.

Diese Miet-/Pachtwertschätzungen haben keinen Einfluss auf bestehende und andere Miet-/Pachtverträge und ist auch nicht geeignet, eine Miet-/Pachterhöhung oder Miet-/Pachtminderung zu begründen.

### 3.5 Vergleichswert

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, existiert ein hinreichender Handel mit vergleichbaren Objekten. Gute Vergleichswerte sind hier Preisangaben je Quadratmeter Wohn-/Nutz-, bzw. Grundstücksfläche. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Vergleichswertobjekt (Wohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten oder ein unbebautes Grundstück) handelt, habe ich keine Vergleichswertberechnung durchgeführt.

### 3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragszielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

## 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Hausgrundstück)

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe		abgabenrechtlicher Zustand		Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land		frei		495,00 m <sup>2</sup>	215,00 €/m <sup>2</sup>	106.425,00 €
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Wohn- und Geschäftshaus					~ 1734		~ 25 Jahre

### Wesentliche Bewertungsdaten

Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts- zinssatz	Marktanpassung
18.480,00 €	12.381,60 €	6.098,40 € (33 %)	4,00 %	+ 15%

### Wertermittlungsergebnisse

<b>Ertragswert:</b>	<b>220.000,00 €</b>
---------------------	---------------------

## 4.2 Marktwert und Kenngrößen (Hausgrundstück)

Der **Marktwert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus/Baudenkmal bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Nordstraße 16 wird zum Stichtag 19.06.2023 auf der Grundlage des Ertragswerts geschätzt mit:

**220.000,- €**

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

### Ertragsfaktoren

Marktwert/Rohertrag: rd. 11,9

### Brutto-/Nettoanfangsrendite

Rohertrag/Marktwert: 8,4 %

## 4.3 Bodenwertermittlung (Hausgrundstück)

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **215,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

### Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Anbauart	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	einseitig
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	495,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	~ 15 m bis ~ 33 m

BEWERTUNGSOBJEKT: Nordstraße 16 • 59065 Hamm

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>	

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.06.2023	× 1,00	

### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	×	1,00
Anbauart	keine Angabe	einseitig	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	215,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	495,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00
Vollgeschosse	III	II	×	1,00
Bauweise	keine Angabe	geschlossen	×	1,00
Tiefe (m)	35	~ 15 bis ~ 33	×	1,00
Zuschnitt	keine Angabe	lageüblich	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	215,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>

**abgabenfreier relativer Bodenwert = 215,00 €/m<sup>2</sup>**

### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

**abgabenfreier relativer Bodenwert = 215,00 €/m<sup>2</sup>** Erläuterung

Fläche × 495,00 m<sup>2</sup>

**abgabenfreier Bodenwert = 106.425,00 €**  
**rd. 106.425,00 €**

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 insgesamt **106.425,00 €**.

### 4.4 Ertragswertberechnung (Hausgrundstück)

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)

Wohn- und Geschäftshaus	EG Gaststätte	1.410,00	1.410,00	16.920,00
	OG Wohnung	-	0,00	0,00
	DG einzelne Zimmer	-	0,00	0,00
	<b>Summe</b>		<b>1.410,00</b>	<b>16.920,00</b>

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	EG Gaststätte			1	840,00	840,00	10.080,00
	OG Wohnung			1	580,00	580,00	6.960,00
	DG einzelne Zimmer			1	120,00	120,00	1.440,00
<b>Summe</b>				-		<b>1.540,00</b>	<b>18.480,00</b>

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-1.560,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>18.480,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(33 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>6.098,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>12.381,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>4,00 %</b> von <b>106.425,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	-	<b>4.257,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.124,60 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei <b>p = 4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und <b>n = 25</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>15,622</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>126.922,50 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>106.425,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert/Verfahrenswert</b>	=	<b>233.347,50 €</b>
<b>(zuzüglich Marktanpassung von + 15 %)</b>	=	<b>268.349,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>47.560,00 €</b>
• Minderung wg. Mängeln/Schäden: - 40.000,00 €		
• Minderung wg. der Heizungen: - 6.000,00 €		
• Mietdifferenz: - 1.560,00 €		
<b>Ertragswert/Verfahrenswert</b>	=	<b>220.789,62 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>220.000,00 €</b>

**4.1a Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse (Kfz-Abstellplatz)**

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

<b>Grundstücksdaten</b>					
Bezeichnung	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	13,00 m <sup>2</sup>	215,00 €/m <sup>2</sup>	2.795,00 €
<b>Wesentliche Bewertungsdaten</b>					
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts- zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	
480,00 €	412,80 €	67,20 € (14 %)	5,00 %	----	
<b>Wertermittlungsergebnisse</b>					
<b>Ertragswert:</b>		<b>6.850,00 €</b>			

**4.2a Marktwert und Kenngrößen (Kfz-Abstellplatz)**

Der **Marktwert** für das Stellplatzgrundstück (Flurstück 897) in 59065 Hamm wird zum Stichtag 19.06.2023 auf der Grundlage des Ertragswerts geschätzt mit:

**7.000,- €**

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

<b>Ertragsfaktoren</b>		<b>Brutto-/Nettoanfangsrendite</b>	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 14,6	Rohertrag/Marktwert:	6,9 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 17,0	Reinertrag/Marktwert:	5,9 %

**4.3a Bodenwertermittlung (Kfz-Abstellplatz)**

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		215,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	13,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.795,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.795,00 €</b>
	rd.	<b>2.795,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2023 insgesamt **2.795,00 €**.

#### 4.4a Ertragswertberechnung (Kfz-Abstellplatz)

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz		Stellplatz			40,00	40,00	480,00
Summe						40,00	480,00

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz		Stellplatz			40,00	40,00	480,00
Summe						40,00	480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>480,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(14 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>67,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>412,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>5,00 %</b> von <b>2.795,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	–	<b>139,75 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>273,05 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei <b>p = 5,00 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und <b>n = 20</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>12,462</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.402,75 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>2.795,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert/Verfahrenswert</b>	=	<b>6.197,75 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>650,00 €</b>
• Zeitwert Pflasterung (13 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup> ) = 650,00 €		
<b>Ertragswert/Verfahrenswert</b>	=	<b>6.847,75 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.850,00 €</b>

#### 4.5 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Allgemeinen Ertragswertverfahren).

Bei dem hier vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Wohn-/Geschäftshaus. Hier müssen zur Wertfindung vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden, da ein zukünftiger Erwerber überwiegend auch bei einem Baudenkmal auf eine mögliche Ertragsfähigkeit abzielen würde. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs spricht man von einem „üblichen Renditeobjekt“. Bei der Verkehrswertermittlung muss deshalb der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von BEWERTUNGSOBJEKT: Nordstraße 16 • 59065 Hamm

der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Deshalb erfolgt die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

### Wertermittlungsergebnisse/Verfahrenswerte

Ertragswert: 220.000,00 € (Hausgrundstück)  
Ertragswert: 7.000,00 € (Kfz-Stellplatzgrundstück)

Aus den Ergebnissen/Verfahrenswerten des Wertermittlungsverfahrens wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

**Verkehrs-/Marktwert: 227.000,00 EUR (Gesamtwert)**  
**zuzüglich Zubehör/Gaststättenküche: 500,00 EUR**  
**zuzüglich Zubehör/Gaststätteneinrichtung: 3.000,00 EUR**

### Die relativen/rechnerischen Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

**Anteil Flurstück 896: 218.900,00 EUR (Hausgrundstück)**  
**Anteil Flurstück 900: 1.100,00 EUR (gehört zum Hausgrundstück)**  
**Anteil Flurstück 897: 7.000,00 EUR (Stellplatzgrundstück)**

### (Die Grundstücke/Flurstücke 896 und 900 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem Bewertungsstichtag nicht unbefristet verwertbar und aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt bei Bedarf, spätestens nach zwei Jahren zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamm, den 14.07.2023

\_\_\_\_\_  
Schalow

## **5. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage A Ausschnitt aus dem Stadtplan  
Anlage B Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte  
Anlage C Auszug aus der Bodenrichtwertdatei  
Anlage D Karteiblatt zum Baudenkmal (Untere Denkmalbehörde)  
Anlage E Auszug aus der Bauakte (tlw. Berechnung/Nachweis der Nutzfläche/n der Gaststätte)  
Anlage F Mitteilung über Altlasten; Mitteilung und auszugsweise Plan (Stadt Hamm)  
Anlage G Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Hamm)  
Anlage H - I Bescheinigung über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (Stadt Hamm)  
Anlage J Auszug aus der Bauakte (Grundriss Kellergeschoss)  
Anlage K Auszug aus der Bauakte (Grundriss Erdgeschoss)  
Anlage L Auszug aus der Bauakte (Grundriss Obergeschoss)  
Anlage M Auszug aus der Bauakte (Schnittzeichnung)  
Anlage N Auszug aus der Bauakte (Ansicht)  
Anlage O - W Fotos des Bewertungsobjektes

**Anlagen sind dieser PDF-Version nicht beigelegt**