

# BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

## Gutachten Nr. 2024.031-ZV

Ermittlung des Grundstückswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem Luftschutzbunker bebaute Grundstück unter der Anschrift

**Posener Straße 1 in 59065 Hamm**

### Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm  
Borbergstraße 1  
59065 Hamm

**Zwangsversteigerungssache 022 K 10/24**

### Aufsteller / Unterzeichner:



**Dipl.-Ing. Joachim Bienek**

Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie Erbbaurechten

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

**Wertermittlungstichtag:      Qualitätsstichtag:**

29.05.2024

29.05.2024

### Abgeschlossen:

Ahlen, den 01.07.2024

**digitale Ausfertigung**

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

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

## Allgemeine Literaturgrundlagen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 12.11.2020

BauGB – Baugesetzbuch

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 08.08.2020

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

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 21.11.2017

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

Herausgeber: Ministerium des Innern

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

Stand: 01.12.2020

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes  
von Grundstücken

mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

von Wolfgang Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

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

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 19.07.2021

**ImmoWertA Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

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

Stand 20.09.2023

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

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 25.11.2003

**DIN 283 (1950)**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Beuth Verlag GmbH, Berlin

**DIN 277, Blatt 1 und 2 (Februar 2005)**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

**DIN 277-1 (Januar 2016)**

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

**ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung**

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 16.10.2020

**ZVG-Kommentar**

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer

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

**ZVG-Kommentar**

Herausgeber: Stöber

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

**Allgemeine Rechtsliteratur**

**Grundbuch und Grundstücksrecht**

Herausgeber: Helmut Löffler

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

**Praxishandbuch Sachverständigenrecht**

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Gutachten-N° 2024.031-ZV, digitale Ausfertigung

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

© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek

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

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

### **Objektspezifische Literatur**

Hamm – Planen und Bauen 1936-1945 – Karl Wulf  
Herausgeber: Der Oberbürgermeister der Stadt Hamm – Stadtplanungsamt  
Layout und Druck: Vermessungs- und Katasteramt

### **Bewertungsliteratur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kleiber digital  
Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.  
Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>11</b>
1.1	Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	11
1.2	Objektbezogene Unterlagen	11
1.2.1	vom Auftraggeber erhalten	11
1.2.2	vom Unterzeichner beschafft	12
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	13
1.3	Ortsbesichtigung	13
1.3.1	Ladungen	13
1.3.2	Durchführung	13
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	16
1.6	Anerkennung der Bedingungen	16
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>17</b>
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	17
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 15895	17
2.2.1	Bestandsverzeichnis	17
2.2.2	Abteilung I	17
2.2.3	Abteilung II	17
2.2.4	Abteilung III	17
2.3	Liegenschaftskataster	18
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	18
2.4.1	Grundbuch	18
2.4.2	Baulastenverzeichnis	19
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	19
2.4.4	Andere Rechte	19
2.5	Grenzüberschreitungen	19
2.5.1	Überbau	19
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	19
2.7	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	20
2.8	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	20
2.9	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	20

<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung</b>	<b>21</b>
3.1	Einwohnerzahlen	21
3.2	Fläche	21
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	21
3.3.2	Infrastruktur	22
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	22
3.4	Makrolage	23
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>24</b>
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	24
4.1.1	Verkehrslage	24
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	24
4.1.3	Umgebungsbebauung	24
4.1.4	Planungsrecht	30
4.1.5	Entwicklungszustand	30
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	30
4.1.7	Umwelteinflüsse	31
4.2	Grundstückseigenschaften	32
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 2, Flurstück 339	32
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>33</b>
5.1	Luftschutzbunker	33
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	33
5.1.2	Bauzahlen	33
5.1.3	Bauweise und Baugestaltung	34
5.1.4	Energetische Eigenschaften	34
5.1.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	36
5.1.6	Bauzustand	37
5.2	Außenanlagen	43
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	43
5.3	Gesamteindruck	47
<b>6</b>	<b>Wahl des Bewertungsverfahrens</b>	<b>48</b>
6.1	Vergleichswertverfahren	48
6.2	Ertragswertverfahren	48
6.3	Sachwertverfahren	49

<b>7</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>50</b>
7.1	Bodenrichtwert	50
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	50
7.3	Maß der baulichen Nutzung	52
7.4	Wertzonen	52
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	53
7.6	Freilegungskosten	53
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	54
<b>8</b>	<b>Ermittlung des Verfahrenswertes</b>	<b>55</b>
8.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
8.2	Verfahrenswert	56
<b>9</b>	<b>Zubehör</b>	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung der Werte</b>	<b>58</b>
10.1	Verkehrswert gem. § 194 BauGB	58
10.2	Grundstückswert gem. § 74 a Absatz 5 ZVG	58
<b>11</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>59</b>
11.1	Gutachtenumfang	59
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	59
11.3	Datenschutz	59
11.4	Fertigstellung	59

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks .....	25
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks .....	25
Abbildung 3	Auszug aus der Straßenkarte.....	26
Abbildung 4	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm.....	27
Abbildung 5	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm .....	28
Abbildung 6	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	29
Abbildung 7	Straßenansicht vom Luftschutzbunker .....	35
Abbildung 8	Straßen- und Seitenansicht vom Luftschutzbunker.....	35
Abbildung 9	Straßen- und Seitenansicht vom Luftschutzbunker.....	36
Abbildung 10	frei liegende Armierung an den Wänden .....	39
Abbildung 11	Betonschäden an den Wänden .....	39
Abbildung 12	fehlendes Gesims sowie fehlende Dachrinnen und Fallrohre .....	40
Abbildung 13	Betonschaden am Gesims .....	40
Abbildung 14	defekte Haupteingangstür .....	41
Abbildung 15	defekte Seiteneingangstür.....	41
Abbildung 16	defekte Seiteneingangstür.....	42
Abbildung 17	defekte Seiteneingangstür.....	42
Abbildung 18	defekte Seiteneingangstür.....	43
Abbildung 19	Zuwegung zum Haupteingang vom Luftschutzbunker .....	44
Abbildung 20	Seiteneingang vom Luftschutzbunker .....	44
Abbildung 21	Fußweg nördlich vom Luftschutzbunker.....	45
Abbildung 22	Fußweg südlich vom Luftschutzbunker .....	46
Abbildung 23	Fußweg westlich vom Luftschutzbunker .....	46
Abbildung 24	Tor zum südlich gelegenen Nachbargrundstück.....	47
Abbildung 25	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm .....	51
Abbildung 26	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm .....	51
Abbildung 27	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm .....	52

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag**

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 30.04.2024 mit Beschluss vom 30.04.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 3-facher Ausfertigung.
- 1.1.2 Es ist der Grundstückswert im Sinne des § 74a Abs. 5 ZVG zu ermitteln.
- 1.1.3 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.
- 1.1.4 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 29.05.2024.
- 1.1.4.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.5 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 29.05.2024.
- 1.1.5.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

### **1.2 Objektbezogene Unterlagen**

#### **1.2.1 vom Auftraggeber erhalten**

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

- 1.2.1.1 am 10.05.2024 – vom Amtsgericht Hamm, Anschreiben vom 30.04.2024 mit Auftrag vom 30.04.2024 und Beschluss vom 30.04.2024
- 1.2.1.2 am 10.05.2024 – vom Amtsgericht Hamm, unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 15895 vom 16.02.2024 (8 Seiten)

## 1.2.2 vom Unterzeichner beschafft

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

- 1.2.2.1 beim Onlineportal [www.TIM-online-nrw.de](http://www.TIM-online-nrw.de) – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 14.05.2024
- 1.2.2.2 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 17.05.2024 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 14.05.2024 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 17.05.2024 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 15.05.2024 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.6 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Hamm
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Auskunft vom 14.05.2024 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2024
- 1.2.2.8 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm vom 14.05.2024 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.9 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 21.05.2024 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.10 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 16.05.2024 über den Einheitswert vom 01.01.2005
- 1.2.2.11 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 16.05.2024 über die Höhe des Grundsteuermessbetrages am 01.01.2005
- 1.2.2.12 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 14.05.2024
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 14.05.2024
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 14.05.2024

1.2.2.15 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 14.05.2024

### 1.2.3 vom Unterzeichner erstellt

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

1.2.3.1 der Unterzeichner – 20 Farbfotografien vom 29.05.2024, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

## 1.3 Ortsbesichtigung

### 1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 14.05.2024 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Mittwoch, den 29.05.2024 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- den Schuldner „Name 1“
- die Gläubigerin „Name 2“

### 1.3.2 Durchführung

1.3.2.1 Am Mittwoch, den 29.05.2024 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:45 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

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

1.3.2.2 Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren für den Unterzeichner sowie für seine Mitarbeiter nicht zugänglich, da der Schuldner nicht anwesend war. Die baulichen Anlagen konnten ausschließlich von außen besichtigt werden.

## **1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

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

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

## **1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.5.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.5.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nr.“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nr. mitgeteilt worden.
- 1.5.3 Zitate werden im Gutachten in kursiver Schreibweise dargestellt.
- 1.5.4 Da dem Unterzeichner sowie seinen Mitarbeitern am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück gewährt wurde, wird die Bewertung des zu bewertenden Grundstücks von außen stattfinden. Der Unterzeichner macht hierfür Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Zubehör konnte nicht festgestellt werden.
- 1.5.5 Der Versuch der Bauakteneinsicht bei der Stadt Hamm hat ergeben, dass keine Bauakten für das zu bewertende Grundstück vorhanden sind.
- 1.5.6 Der Unterzeichner hat eine Flächenberechnung anhand der Flurkarte sowie eines örtlichen Außenaufmaßes vorgenommen.

## **1.6 Anerkennung der Bedingungen**

- 1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 14 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## **2 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Verfahrensweisen zum Grundbuch**

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

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

### **2.2 Zum Grundbuch, Blatt 15895**

Grundbuch von Hamm  
Amtsgericht Hamm

#### **2.2.1 Bestandsverzeichnis**

##### **2.2.1.1 lfd. Nr. 1**

Gemarkung: *Hamm*

Flur: 2

Flurstück: 339

Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche,  
Posener Straße 1*

Größe: *7 a 70 m<sup>2</sup>*

#### **2.2.2 Abteilung I**

Eigentümer:

lfd. Nr. 1

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

„Name 3“

#### **2.2.3 Abteilung II**

Keine Eintragungen

#### **2.2.4 Abteilung III**

2.2.4.1 Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung gelöscht werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

## 2.3 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal [www.TIM-online.NRW.de](http://www.TIM-online.NRW.de) eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2023 letztmalig überarbeitet.

### 2.3.1 Informationen zum Flurstück 339, Flur 2

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Posener Straße 1, Ortsteil 59065 Hamm
Fläche:	770 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung:	Fläche besonderer funktionaler Prägung / Sicherheit und Ordnung / 770
Aktualität des Flurstücks:	20.01.2012

## 2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

### 2.4.1 Grundbuch

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

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

2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 17 dieses Gutachtens.

**2.4.2 Baulastenverzeichnis**  
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 17.05.2024 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

**2.4.3 Wohnungsrechtliche Bindungen**  
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

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

**2.4.4 Andere Rechte**

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

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

**2.5 Grenzüberschreitungen**

**2.5.1 Überbau**

2.5.1.1 Anhand der Flurkarte konnte der Unterzeichner keinen Überbau feststellen.

**2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

**2.6.1 Denkmalschutz**

Die Denkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm ([www.Hamm.de](http://www.Hamm.de)) am 14.05.2024 eingesehen.

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

## 2.6.2 Bodendenkmalliste

Die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm (www.Hamm.de) am 14.05.2024 eingesehen.

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

## 2.7 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

### 2.7.1 Einheitswert

Laut Bescheid des Finanzamtes Hamm mit Nachfeststellung auf den 01.01.2005 beträgt der Einheitswert für die Grundstücksart „unbebautes Grundstück“ 7.055 EUR.

### 2.7.2 Grundsteuermessbetrag

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Neuveranlagung auf den 01.01.2005 beträgt der Grundsteuermessbetrag für die Grundstücksart „unbebautes Grundstück“ 24,69 EUR.

## 2.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

### 2.8.1 In der schriftlichen Auskunft der Stadt Hamm, „Name 4“, vom 15.05.2024 teilt dieser Folgendes mit:

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

## 2.9 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

### 2.9.1 Gebäudeversicherung

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

### 2.9.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **3 Ortsbeschreibung**

### **3.1 Einwohnerzahlen**

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

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

### **3.2 Fläche**

- Stadt Hamm (Stand 29.03.2023)  
226,3 km<sup>2</sup>
- Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm teilt sich in folgende Nutzungsarten:
  - ca. 52,3 % Landwirtschaft
  - ca. 11 % Waldflächen
  - ca. 1,8 % Wasserflächen
  - ca. 1,5 % Moor, Heide, Sumpf und Unland
  - ca. 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
  - ca. 4,5 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
  - ca. 8,8 % Verkehrsflächen
  - ca. 4,3 % Flächen anderer Nutzung

### **3.3 Wirtschaft und Infrastruktur**

#### **3.3.1 Industrie und Wirtschaft**

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

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

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

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

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

### 3.3.2 **Infrastruktur**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

#### 3.3.2.1 Schulen

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

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt eine städtische Musikschule.

### 3.3.3 **Verkehrsinfrastruktur**

#### 3.3.3.1 Straßenverkehr

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

#### 3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

#### 3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

#### 3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn. Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

#### 3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

### 3.4 Makrolage

(siehe auch Abb. 3 auf Seite 26 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

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

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

## **4 Grundstücksbeschreibung**

### **4.1 Grundstückslage (Mikrolage)**

(siehe auch Abb. 4 auf Seite 27 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 1,9 km nordwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

#### **4.1.1 Verkehrslage**

(siehe auch Abb. 3 auf Seite 26 und Abb. 4 auf Seite 27 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,1 km (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 1,6 km Entfernung (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 8 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück sowie an die Bundesautobahn BAB 1 Heiligenhafen – Saarbrücken, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 8,5 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 1,6 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

#### **4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 0,1 km. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

#### **4.1.3 Umgebungsbebauung**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks  
fotografiert am 29.05.2024

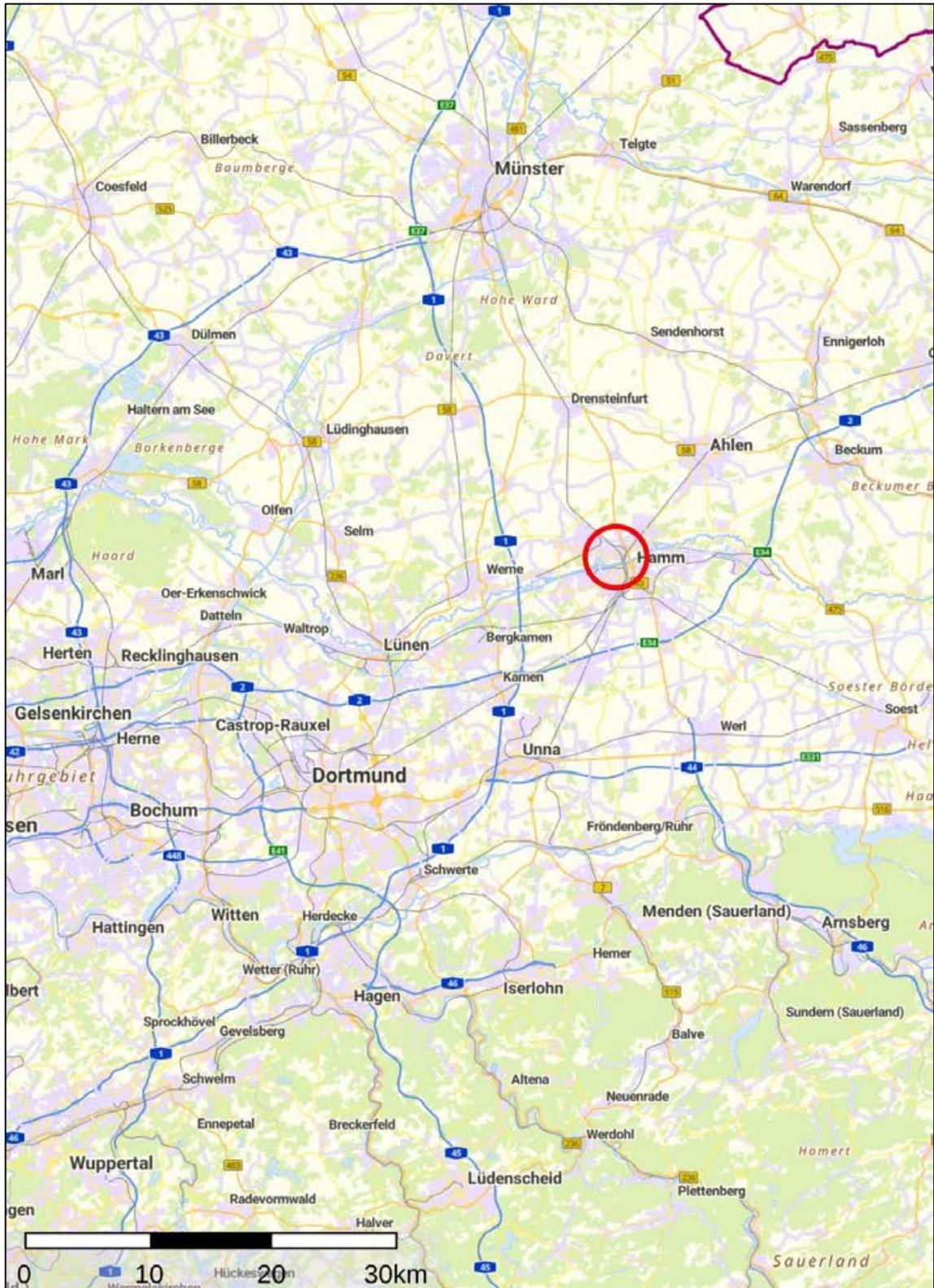


Abbildung 3 Auszug aus der Straßenkarte  
ca. Maßstab 1:500 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis  
markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

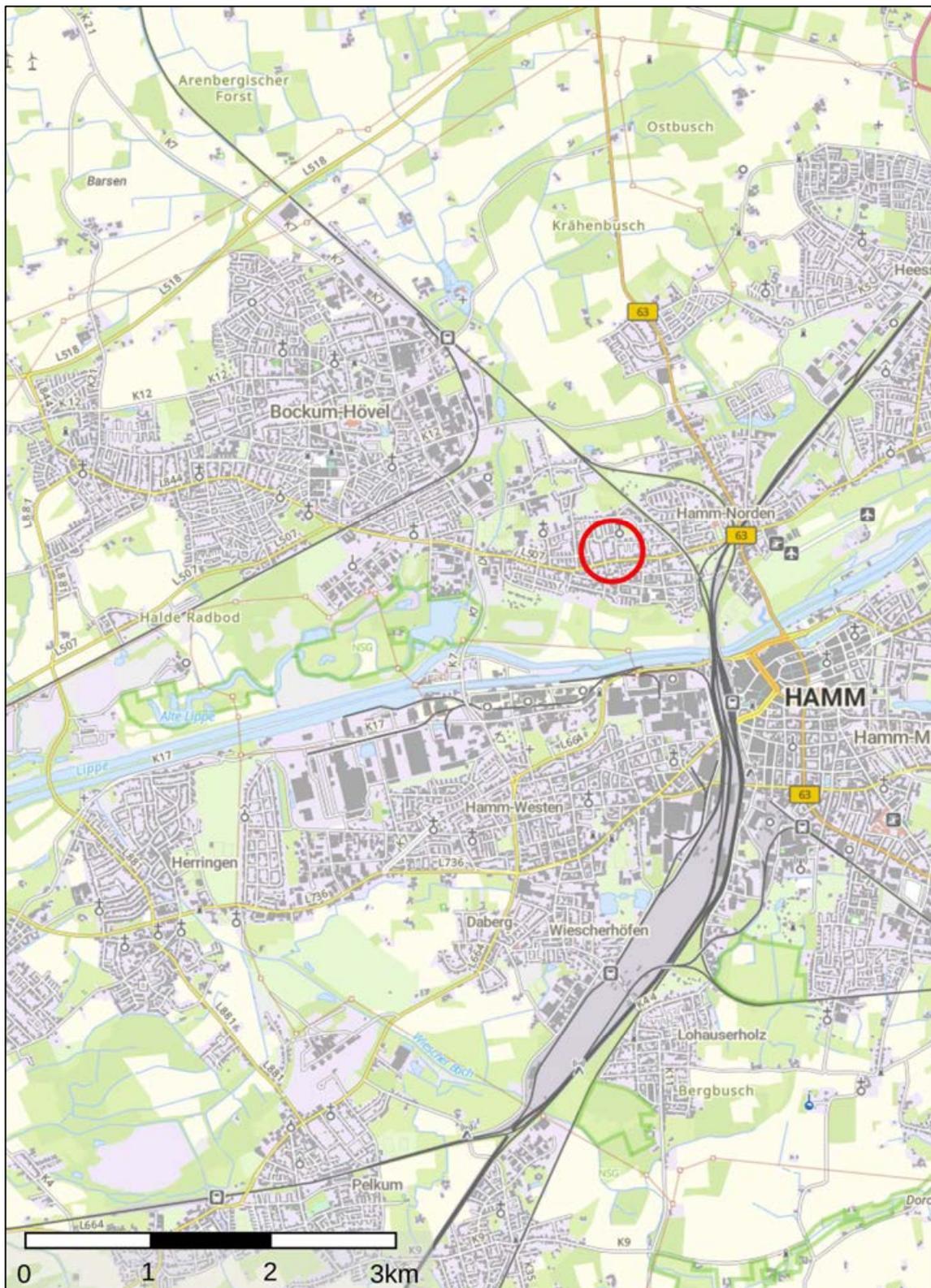


Abbildung 4 Auszug aus der Stadtkarte von Hamm  
ca. Maßstab 1:50 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis  
markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

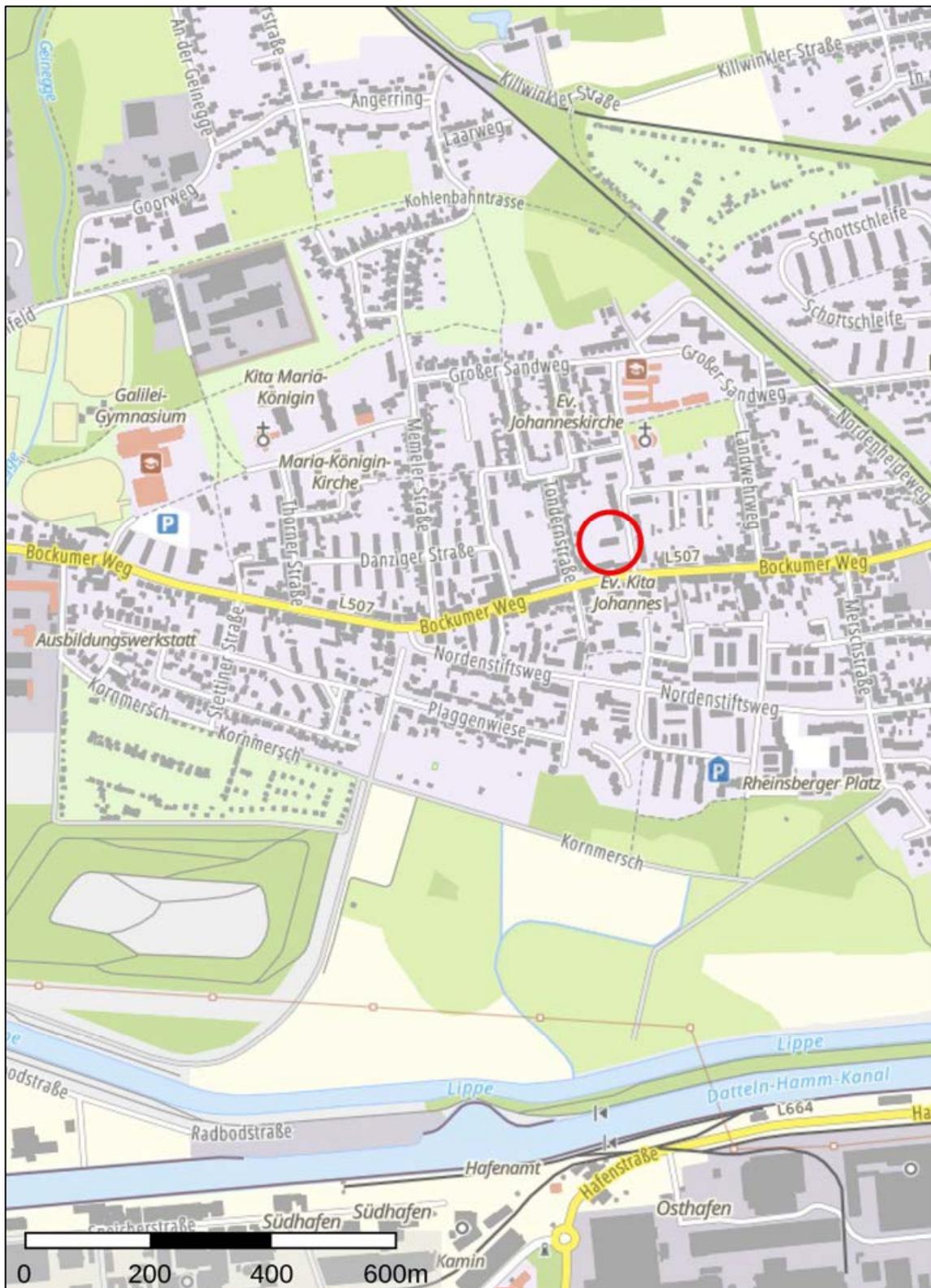


Abbildung 5 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm  
ca. Maßstab 1:10 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis  
markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

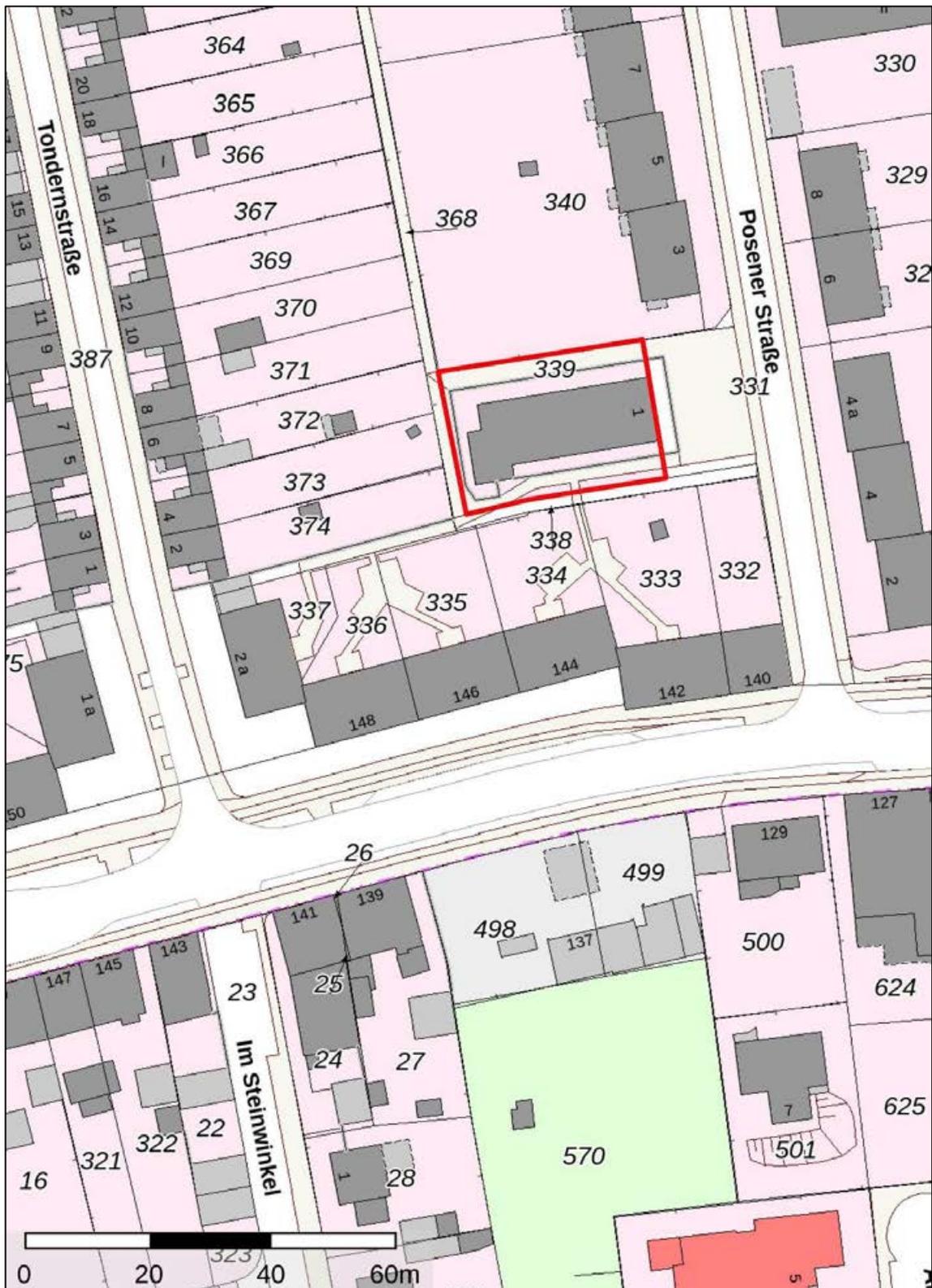


Abbildung 6 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm  
ca. Maßstab 1:1 000  
Das zu bewertende Grundstück ist rot umrandet markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

#### 4.1.4 **Planungsrecht**

(§ 6 Absatz 1 Immo WertV)

- 4.1.4.1 Nach Internet-Auskunft (www.Hamm.de) des Bauamtes der Stadt Hamm vom 14.05.2024 befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

#### 4.1.5 **Entwicklungszustand**

(§ 5 ImmoWertV)

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

#### 4.1.6 **Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

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

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

Mit Schreiben vom 21.05.2024 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 5“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[...] das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sachsen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Sachsen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“*

Im Weiteren heißt es:

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

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

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

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

4.1.7.1 Beeinträchtigungen

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

4.1.7.2 Straßenverkehrslärm

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

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

4.1.7.3 Fluglärm

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

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

4.1.7.4 Eisenbahnverkehrslärm

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

Er hat keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

### **4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 2, Flurstück 339**

#### **4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt** (siehe auch Abb. 6 auf Seite 29 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 770 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstückstiefe: ca. 34 m im Mittel
- Grundstücksbreite: ca. 23 m im Mittel

#### **4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 63 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

#### **4.2.1.3 Lage der Bebauung** (siehe auch Abb. 6 auf Seite 29 dieses Gutachtens)

##### **4.2.1.3.1 Der Luftschutzbunker befindet sich**

- in einem Abstand von etwa 6 m im Mittel zur nördlichen Grundstücksgrenze,
- in Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 4 m im Mittel zur südlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 3 m im Mittel zur westlichen Grundstücksgrenze.

#### **4.2.1.4 Erschließung**

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

## 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

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

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

Die formelle Legalität und die materielle Legalität werden unterstellt.

### 5.1 Luftschutzbunker

#### 5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei dem Luftschutzbunker handelt es sich um einen dreigeschossigen Luftschutzbunker mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss mit leicht geneigtem Flachdach.

5.1.1.2 Baujahr

(Erstnutzung): ca. 1941

(Quelle: Karl Wulf – Hamm – Planen und Bauen 1936 bis 1945)

#### 5.1.2 Bauzahlen

5.1.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Die Bruttogrundfläche wurde vom Unterzeichner grob anhand des Kartenmaterials im Onlineportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) unter Berücksichtigung eines örtlich durchgeführten Aufmaßes ermittelt. Grundrisse lagen dem Unterzeichner nicht vor. Ein Innenaufmaß war nicht möglich, da der uneingeschränkte Zugang zum Grundstück (Innenbesichtigung der baulichen Anlage) für den Unterzeichner nicht bestand.

Luftschutzbunker:

Erdgeschoss ca.:	325 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss ca.:	295 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss ca.:	295 m <sup>2</sup>
Luftschutzbunker, gesamt ca.:	915 m <sup>2</sup>

### 5.1.3 **Bauweise und Baugestaltung**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

*„Der 3-geschossige Bunker (geplant mit Satteldach 45°) ist für 276 Liegestellen gebaut worden. Grundfläche 28,5 x 10,9 m. (Außenwände 1,10 m, Abschlussdecke 1,40 m)“*

*„Das Fassungsvermögen des Bunkers ist im September 1944 bei 5 - facher Belegung mit rd. 1.650 Personen angesetzt worden. Der Bunker wird heute nicht mehr genutzt.“*

(vgl. Wulf, Karl: Hamm – Planen und Bauen 1936-1945, erschienen 2002)

Der Luftschutzbunker ist in einfacher Stahlbetonbauweise erstellt worden. Bei dem Dach handelt es sich um ein leicht geneigtes Flachdach.

### 5.1.4 **Energetische Eigenschaften**

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

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



Abbildung 7 Straßenansicht vom Luftschutzbunker  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 8 Straßen- und Seitenansicht vom Luftschutzbunker  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 9 Straßen- und Seitenansicht vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 29.05.2024

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

- 5.1.5.1 Fundamente  
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.5.2 Außenwände der Geschosse  
Stahlbeton mit einer Stärke von ca. 1,1 m
- 5.1.5.3 Außenwandflächen  
Stahlbeton
- 5.1.5.4 Innenwände der Geschosse  
nicht ersichtlich, vermutlich Stahlbeton
- 5.1.5.5 Abdichtungen  
nicht ersichtlich
- 5.1.5.6 Decken über Geschossen  
nicht ersichtlich, vermutlich Stahlbeton

- 5.1.5.7 Dachkonstruktion  
Flachdach, Stahlbeton
- 5.1.5.8 Dachentwässerung  
nicht ersichtlich
- 5.1.5.9 Türen  
Haupteingang als Stahltür  
Nebeneingang als Stahltür
- 5.1.5.10 Fenster  
nicht vorhanden
- 5.1.5.11 Wärmedämmung, Schallschutz  
nicht ersichtlich
- 5.1.5.12 Heizungsanlage  
nicht ersichtlich
- 5.1.5.13 Elektroinstallation  
nicht bekannt
- 5.1.6 **Bauzustand**  
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)
- 5.1.6.1 Allgemeiner Bauzustand  
  
Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.
- 5.1.6.2 Instandhaltungsstau  
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)  
  
Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an dem Luftschutzbunker feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 10 bis 18 ab Seite 39 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.
- 5.1.6.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV
- 5.1.6.3.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden.  
  
*„Ein Mangel ist das Fehlen oder eine Abweichung einer vereinbarten Beschaffenheit.“*  
  
Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor.

Somit kann zu Mängeln im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633, 640 BGB und § 13 VOB/B vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden.

5.1.6.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an dem Luftschutzbunker feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 10 bis 18 ab Seite 39 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.4.1 Definition des Schadens:

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

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

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

5.1.6.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Nr. 2 ImmoWertV Beschädigungen an dem Luftschutzbunker feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 10 bis 18 ab Seite 39 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.5 baulicher Zustand

5.1.6.5.1 Für den bestehenden von außen sichtbaren Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an dem Luftschutzbunker setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 70.000 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.1 auf Seite 55 dieses Gutachtens) an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an dem Luftschutzbunker werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung finden würde.



Abbildung 10 frei liegende Armierung an den Wänden  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 11 Betonschäden an den Wänden  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 12 fehlendes Gesims sowie fehlende Dachrinnen und Fallrohre vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 13 Betonschaden am Gesims vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 14 defekte Haupteingangstür  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 15 defekte Seiteneingangstür  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 16 defekte Seiteneingangstür  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 17 defekte Seiteneingangstür  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 18 defekte Seiteneingangstür  
vom Luftschutzbunker auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024

## 5.2 Außenanlagen

### 5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtbereich

5.2.1.1 Der Zugang zum Luftschutzbunker führt von der Straße Gemarkung Hamm, Flur 2, Flurstück 331 zur Haupteingangstür und über ein Weggrundstück Gemarkung Hamm, Flur 2, Flurstück 338 zum Nebeneingang.



Abbildung 19 Zuwegung zum Haupteingang vom Luftschutzbunker  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 20 Seiteneingang vom Luftschutzbunker  
fotografiert am 29.05.2024

## 5.2.2 **Grünanlage**

- 5.2.2.1 Rings um dem Luftschutzbunker befindet sich ein mit Split befestigter Fußweg mit Seitenbegrünung durch Bodendecker, Strauchwerk und Bäume.
- 5.2.2.2 Das Grundstück ist zur nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze durch einen Doppelstabmattenzaun bzw. einen einfachen Maschendrahtzaun eingefriedet.



Abbildung 21 Fußweg nördlich vom Luftschutzbunker  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 22 Fußweg südlich vom Luftschutzbunker  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024

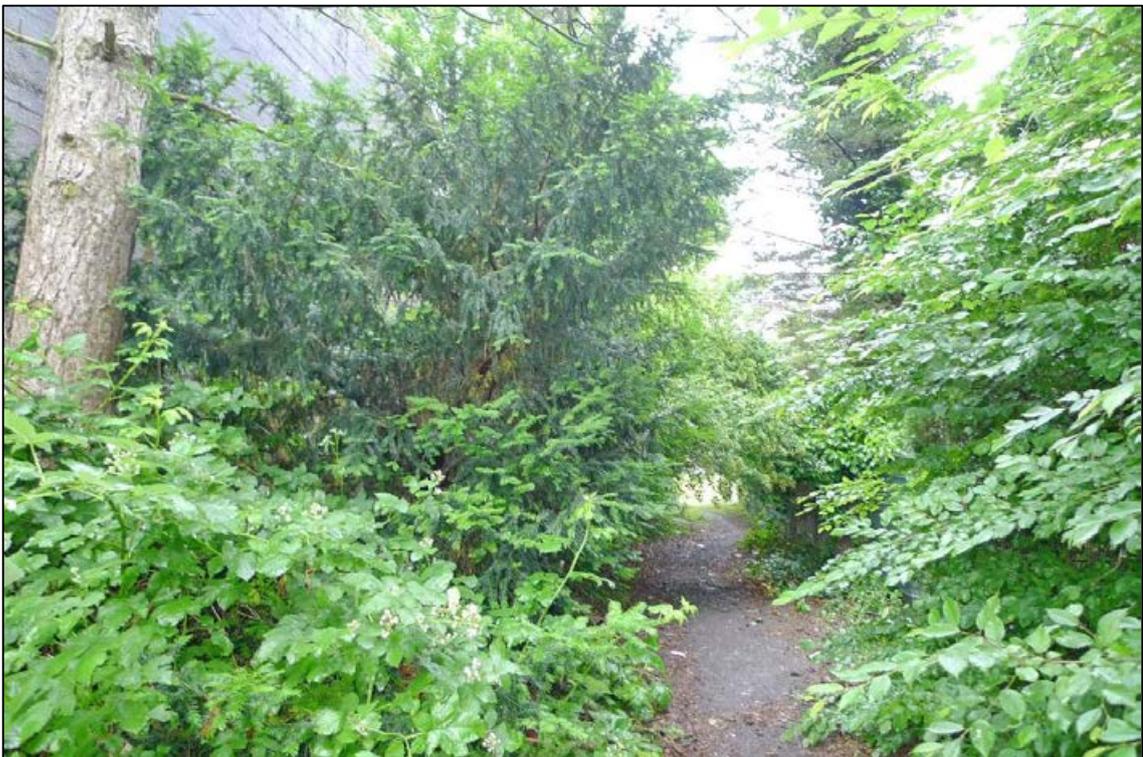


Abbildung 23 Fußweg westlich vom Luftschutzbunker  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 29.05.2024



Abbildung 24 Tor zum südlich gelegenen Nachbargrundstück auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 29.05.2024

## 5.3 Gesamteindruck

5.3.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einfacher Wohnlage von Hamm.

Die baulichen Anlagen haben eine typische Bauweise für Luftschutzbunker und eine baujahrtypische Gestaltung aus den Jahren 1939 bis 1941.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechend ungepflegten Zustand mit sichtbarem Instandhaltungstau sowie baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.

Die Grünstreifen rings um den Bunker befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

## **6 Wahl des Bewertungsverfahrens**

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

### **6.1 Vergleichswertverfahren**

(§ 24 ImmoWertV)

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

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

6.1.3 Die Bodenwertermittlung wird vom Unterzeichner auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren berechnet. Da der Unterzeichner die baulichen Anlagen als unwirtschaftlich betrachtet, wird die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahrens in Verbindung mit den Freilegungskosten berechnet.

### **6.2 Ertragswertverfahren**

(§ 27 ff. ImmoWertV)

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

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

6.2.3 Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Luftschutzbunker handelt, sieht der Unterzeichner unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes keine Nutzungsmöglichkeit, mit der gewinnbringende Erträge erwirtschaftet werden können. Daher sieht der Unterzeichner von der Heranziehung des Ertragswertverfahrens ab.

## **6.3 Sachwertverfahren**

(§ 35 ff. ImmoWertV)

- 6.3.1 Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
- 6.3.2 Das Sachwertverfahren eignet sich für die Wertermittlung 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.
- 6.3.3 Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Luftschutzbunker handelt, dessen Nutzbarkeit auf Grund des Erhaltungszustandes höchst eingeschränkt ist, sieht der Unterzeichner von der Heranziehung des Sachwertverfahrens ab.

## **7 Ermittlung des Bodenwertes**

(§ 40 ImmoWertV)

### **7.1 Bodenrichtwert**

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

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

140 EUR pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

### **7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert**

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

7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor, da er bei seiner Wertermittlung von einem Rückbau der baulichen Anlage und einer Freilegung des Grundstücks ausgeht.

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

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

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

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

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Hamm



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

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hamm.



Ausgabe gefertigt am 14.05.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 26 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm  
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59065
Gemarkungsname	Hamm
Gemarkungsnummer	1356
Ortsteil	Bockum-Hövel
Bodenrichtwertnummer	221
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>140 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Ausgabe gefertigt am 14.05.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 27 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm  
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

### 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.

### 7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

## 7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 6“ vom 17.05.2024 liegt das zu bewertende Grundstück an den öffentlichen Erschließungsanlagen Posener Straße.

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

*„Erschließungsanlage Posener Straße:  
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.“*

7.5.1.2 Kanalanschlussbeitrag  
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

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

7.5.1.3 Straßenbaubeitrag  
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

*„Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 15.10.1979 erhobene Straßenbaubeitrag für den durchgeführten Ausbau der Straßenbeleuchtung mit 175,60 € ist bezahlt.“*

## 7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.6.1 Der Luftschutzbunker ist nach Angabe des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm und nach Ermessen des Unterzeichners nicht mehr für seine ursprünglich geplante Nutzung zu verwenden.

Eine Sanierung des Luftschutzbunkers ist mit einem extrem erhöhtem Kostenaufwand verbunden, den der Unterzeichner als unwirtschaftlich ansieht.

Eine anderweitige Nutzung des Luftschutzbunkers ist aus Sicht des Unterzeichners auf Grund der Lage, der Grundstücksgröße und der möglichen erzielbaren Erträge nicht wirtschaftliche darstellbar.

Der Kostenaufwand für einen Rückbau und damit verbunden die Freilegungskosten des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Unterzeichner bei dem Abbruchunternehmen „Name 7“ angefragt. Auf Grund des hohen Aufwands sowie der dichten Wohnbebauung und der damit verbundenen Gefahr von Nachbarschaftsschäden bei Sprengarbeiten sowie der damit einhergehenden Lärmschutzbesonderheiten belaufen sich die Freilegungskosten pro Kubikmeter umbauten Raum für den Luftschutzbunker bei ca. 250 EUR/m<sup>3</sup>.

7.6.2 Der Luftschutzbunker ist aus Sicht des Unterzeichners auf Grund der nicht vorhandenen realistischen Drittverwendungsfähigkeit als Liquidationsobjekt zu behandeln. Die Freilegungskosten werden in den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen unter Nr. 8.1. auf Seite 55 dieses Gutachtens berücksichtigt.

## 7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 50 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

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

Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
770 m <sup>2</sup> x 140 EUR/m <sup>2</sup>	+	107.800 EUR
Bodenwert, gesamt	=	<u>107.800 EUR</u>

## 8 Ermittlung des Verfahrenswertes

### 8.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.1 Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Es sind ein nennenswerter besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sowie bauliche Beeinträchtigungen oder Beschädigungen von außen sichtbar. Diese betragen ca. 70.000 EUR, werden jedoch an dieser Stelle nicht wertmindernd berücksichtigt, da ein Rückbau und eine Freilegung des Grundstücks angesetzt werden.

8.1.2 Rückbau- und Freilegungskosten bei einer Grundfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> bei einer Gebäudehöhe von ca. 8 m des Luftschutzbunker-Hauptgebäudes und einer Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> bei einer Gebäudehöhe von ca. 4 m des eingeschossigen Seiteneingangsbereichs sowie Kosten von 250 EUR/m<sup>3</sup> umbautem Raum (uR):

$$295 \text{ m}^2 \times 8 \text{ m} + 30 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m} = 2.360 \text{ m}^3$$

Freilegungskosten gesamt

$$2.480 \text{ m}^3 \times 250 \text{ EUR/m}^3 = 620.000 \text{ EUR}$$

8.1.3 sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

$$\text{keine} \quad - \quad 0 \text{ EUR}$$

8.1.4 sonstige Werterhöhungen

$$\text{keine} \quad + \quad 0 \text{ EUR}$$

---

$$\text{Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \quad = \quad 620.000 \text{ EUR}$$

---

## 8.2 Verfahrenswert

▪ Bodenwert	=	107.800 EUR
▪ Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerk- male (Rückbau und Freilegung)	=	620.000 EUR
		<hr/>
Verfahrenswert, symbo- lisch	=	1 EUR
		<hr/> <hr/>

## 9

### Zubehör

(gemäß § 74a Abs. 5 Satz 2 ZVG)

Eine Innenbesichtigung des Luftschutzbunkers konnte nicht stattfinden. Somit konnte nicht festgestellt werden, ob in der baulichen Anlage Zubehör vorhanden ist.

Außen auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich kein zu bewertendes Zubehör.

## 10 Zusammenfassung der Werte

### 10.1 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

- 10.1.1 Es wurden ermittelt der
- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| ▪ Bodenwert in unbebautem Zustand | 107.800 EUR |
| ▪ Freilegungskosten               | 620.000 EUR |
| ▪ Verfahrenswert                  | 1 EUR       |
- 10.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Bodenwert unter Berücksichtigung der Rückbau- und Freilegungskosten.  
Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für die zu bewertenden Grundstücke mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.
- 10.1.3 Der Unterzeichner sieht keine wirtschaftliche Drittverwendungsfähigkeit für die bauliche Anlage Luftschutzbunker. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner den Bodenwert sowie die Rückbau- und Freilegungskosten ermittelt um für das zu bewertende Grundstück aus dem Verfahrenswert den Verkehrswert abzuleiten. Da die Freilegungskosten den Bodenwert um ein Vielfaches übersteigen, wird im Folgenden ein symbolischer Wert für das zu bewertende Grundstück vom Unterzeichner angesetzt.
- 10.1.4 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Posener Straße 1 in 59065 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 29.05.2024 festgestellt zu

**1 EUR**

in Worten: **ein EURO.**

- 10.1.5 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 14 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

### 10.2 Grundstückswert gem. § 74 a Absatz 5 ZVG

- 10.2.1 Der Grundstückswert gemäß § 74a Abs. 5 ZVG entspricht dem Verkehrswert.

## **11 Schlussbemerkungen**

### **11.1 Gutachtenumfang**

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2024.031-ZV umfasst 59 Seiten.

### **11.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte**

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.3. auf Seite 11 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

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

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

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

### **11.3 Datenschutz**

11.3.1 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.

### **11.4 Fertigstellung**

Ende der Recherchen: 01.07.2024

Aufgestellt: Ahlen, den 01.07.2024

Architekt Dipl.-Ing. Joachim Bienek