

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (W+G) DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachtennummer: KI202407123 / Aktenzeichen des Amtsgerichts: 22 K 13/24

Gutachten (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie drei Garagen bebaute Grundstück (Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung), Wilhelmstr. 26, 59067 Hamm, BV lfd. Nr. 10, Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 123



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag
6. August 2024 (ohne Innenbesichtigung) auf rund

273.000 €
geschätzt.

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig. Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2.5	Immobilienmarkt / Inflations- und Zinsniveau	9
2.6	Haftung / Weitergabe an Dritte	9
3	Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden)	10
3.1	Lage	10
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	12
3.3	Erschließungssituation	13
3.4	Gefährdungspotentiale des Untergrunds	14
3.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc.	14
3.6	Schutzgebiete	15
3.7	Privatrechtliche Situation	15
3.8	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.9	Beitrags- und Abgabensituation	18
3.10	Wohnungsbindung	19
3.11	Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.12	Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen	19
3.13	Folgenutzung	20
4	Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen	20
4.1	Gebäude	20
4.2	Nebengebäude	22
4.3	Außenanlagen	23
4.4	Energetische Qualität	23
4.5	Identität des Bewertungsobjekts	24
4.6	Kennzahlen des Gebäudes	24
5	Verkehrswertermittlung	26
5.1	Grundlagen der Wertermittlung	26
5.2	Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	29
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.4	Ertragswertermittlung	34
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
6.1	Werteinfluss Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände	41

6.2	Werteinfluss Beitragszustand	41
6.3	Werteinfluss Aufwendungen für die Nutzung als Garageneinfahrt (UR 759/1981)..	41
6.4	Weitere Rechte und Belastungen	44
6.5	Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	44
7	Verfahrenswert.....	44
8	Verkehrswert (Marktwert).....	44
9	Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis	46
9.1	Rechtsgrundlagen	46
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
10	Anlagenverzeichnis	47
10.1	Flurkarte	48
10.2	Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage).....	49
10.3	ungeprüfte Bauzeichnungen	52
10.4	Fotodokumentation	62

1 Übersichtsblatt

Objektart: Grundstück bebaut mit einem voll unterkellerten (Kriechkeller) Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss sowie vier Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1897 errichtet und anschließend im Laufe der Jahre (ca. 1908 und 1919) erweitert. 1945 erfolgte der Wiederaufbau der Front und der Giebelwand des Gebäudes (zerstört durch Kriegseinwirkung). Im Jahr 1971 erfolgte die Aufstockung des Gebäudes. Zum Bewertungsobjekt gehören drei Reihengaragen sowie Abstellraum in der Größe einer Garage, die ca. 1956 errichtet wurden. Die Außenwände des Gebäudes weisen diverse Rissbildungen auf. Im Abstellraum neben den Garagen befindet sich diverser Unrat. Informationen zur tatsächlichen Vermietungssituation liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung der Liegenschaft war nicht möglich.

Adresse:	Wilhelmstr. 26, 59067 Hamm
Wertermittlungstichtag:	6. August 2024
Qualitätstichtag:	6. August 2024
Ortstermin:	6. August 2024
Datum Gutachtenerstattung:	2. Oktober 2024
Baujahr Gebäude:	ca. 1897
Erweiterungen:	1908 / 1919 / 1945 / 1971
Baujahr Garage(n):	ca. 1956
Fiktives Baujahr:	1965
Mietverhältnisse:	unbekannt
Wohn- Nutzfläche:	ca. 364,36 m ²
davon Wohnfläche:	ca. 257,00 m ²
davon gewerbliche Nutzfläche:	ca. 107,36 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten:	1
Anzahl Wohneinheiten:	4
Anzahl Garagen:	3
Gemarkung:	Hamm
Flur:	35
Flurstücksnummer(n):	123
Grundstücksgröße Flurstück 123:	302 m ²
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren
Verkehrswert:	273.000 €
Verkehrswert je m² Wohn- Nutzfläche:	749 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	37.400 €
Zubehör i.S.d. § 97 BGB:	nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss, vier Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss sowie drei Reihengaragen und einem Abstellraum in der Größe einer Garage.

Objektadresse: Wilhelmstr. 26, 59067 Hamm

Grundbuch: Amtsgericht Hamm
Grundbuch von Hamm, Blatt 3972
Laufende Nr. 10 im Bestandsverzeichnis
Gemarkung Hamm
Flur 35
Flurstück 123, Größe 302 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung
Die Grundstücksgröße wurde gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster durch einen Flurstücks- und Eigentumsnachweis überprüft. Die tatsächliche Nutzung wird als „Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen“ ausgewiesen.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: 22- Amtsgericht Hamm
Postfach 1141
59001 Hamm

Auftrag vom: 27. Juni 2024

Eigentümer laut Grundbuch: xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 7)

2.3 Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Wertermittlungsstichtag: 6. August 2024
Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der

AZ 22 K 13/24

Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag: 6. August 2024 (hier entsprechend Wertermittlungsstichtag)
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Datum der Ortsbesichtigung: 6. August 2024; Beginn: 17:00 Uhr; Ende: 17:30 Uhr

Umfang der Ortsbesichtigung: Die Liegenschaft konnte nur straßenseitig in Augenschein genommen werden. Ein Zugang zum Haus gelang nicht. Die Rückseite des Gebäudes war ebenfalls nur stark eingeschränkt einsehbar.

Hinweis

Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die eingeschränkte Innenbesichtigung wird vorgenommen. Die sich darüber hinaus ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen Bietinteressenten und Drittverwender des Gutachtens zusätzlich zu dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigen. Vor Vermögensdisposition wird grundsätzlich eine Innenbesichtigung empfohlen.

Teilnehmer der Besichtigung: • Herr Keuthen (Unterzeichner)

Ende der Tatsachenerhebung: 03. September 2024

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 13/24) vom 27. Juni 2024
- Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 3972, vom 03. Juli 2024

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, vom 17. August 2024 (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, vom 17. August 2024, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, vom 17. August 2024 (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de vom 17. August 2024, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de vom 17. August 2024, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster** des Katasteramtes der Stadt Hamm vom 15. Juli 2024, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes der Stadt Hamm vom 15. Juli 2024, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm vom 16. Juli 2024
- Bescheinigung der Stadt Hamm über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW) vom 19. Juli 2024
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm vom 16. Juli 2024
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm vom 18. Juli 2024
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm vom 17. Juli 2024
- **Auskunft** zu Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm vom 30. August 2024
- nicht qualifizierter **Mietspiegel der Stadt Hamm**, Stand 01.01.2021
- **Mietspiegel** 2023 der Stadt Hamm
- Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 27. Juni 2024 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen liegen nicht vor
- b) Zubehör konnte anhand der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden (eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 13. Juli 2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben an den Eigentümer blieb ohne Reaktion. Die beiden anderen Verfahrensbeteiligten haben mitgeteilt, dass sie an dem Ortstermin nicht teilnehmen. Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.

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

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

2.5 Immobilienmarkt / Inflations- und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen auf bis zu 4,5% im September 2023. Im Juni 2024 erfolgte die erste Reduzierung um 0,25 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er somit bei 4,25%. Der gestiegene Leitzins führte dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können.

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,05% gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,70%.¹

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauproduktion in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen sind.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

2.6 Haftung / Weitergabe an Dritte

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

¹ <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 17. August 2024

3 Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden)

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohner:

Stadt:	Hamm
Einwohner:	180.849 (Stand 31.12.2022)
Fläche:	226,3 km ²
Stadtbezirk:	Hamm-Mitte

Hamm ist mit 180.849 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %.²

Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Hamm-Mitte.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2023 – 2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von rd. 1,0 % prognostiziert.³ Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im Juli 2024 rd. 8,6 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,6 % und 6,0 %).⁴ Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,1 %.⁵

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

² Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 17. August 2024

³ Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 17. August 2024

⁴ Bundesagentur für Arbeit, abgerufen am 22. August 2024

⁵ <https://www.ihk.de/dortmund/menue/standortpolitik/zahlen-daten-fakten/allgemeine-kaufkraft-1506466>, abgerufen am 17. August 2024

Überörtliche Anbindung des Bewertungsobjekts:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Autobahn:	A 2, Ausfahrt Hamm/Arnsberg/Werl in ca. 7,4 km Entfernung
Bahnhof:	Bahnhof Hamm (Westfalen), in ca. 1,0 km Entfernung
Flughafen:	Flughafen Dortmund, in ca. 27 km Entfernung
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestellen „Viktoriaplatz“ in ca. 350 m Entfernung (Linie 1, 3, 5 E-53, E-70, E-72, E-73, E-78, E-81, E-92, N1, N3) und Vinzenzstraße in 290 m Entfernung (Linie 1, 3, 5, 6, E-54, E-70, E-76, N3)

3.1.2 Kleinräumige Lage**3.1.2.1 Innerörtliche Lage**

Die Wilhemstraße befindet sich in einem Mischgebiet in Hamm-Mitte, südwestlich der Innenstadt, welche ca. 1,2 km entfernt ist. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung und weitere Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 1,7 km Entfernung. Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich in 800 m bzw. 1 km Entfernung. Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Insgesamt befinden sich in Hamm über 27 Grundschulen, 5 Hauptschulen, 4 Förderschulen, 5 Realschulen, 5 Gymnasien, 3 Gesamtschulen, 3 Berufskollegs und ein Weiterbildungskolleg. Die städtischen Schulen sind relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt.⁶

3.1.2.2 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße

Die umliegende Bebauung des Bewertungsgrundstücks überwiegend geprägt von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit kleinen Ladenlokalen im Erdgeschoss (Kiosk, Bäckerei, kleiner Elektronikladen, Reisebüro, Textilreinigung, Wettbüro etc.). Auf der gegenüberliegenden Seite des Bewertungsobjekts befindet sich ein großes Gewerbegrundstück mit einem Unternehmen der Stahlindustrie. Nördlich grenzt ein Wohngebiet und anschließend das Gewerbe- und Industriegebiet Hafenstraße an.

3.1.2.3 Beeinträchtigungen / Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung waren überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen durch Lärm aufgrund des Straßenverkehrs wahrnehmbar. Geruchsbelästigungen waren nicht festzustellen,

⁶ <https://www.hamm.de/schule/ueberblick>, abgerufen am 22. August 2024

sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umgebungslärm des Bewertungsobjekts durch den Straßenverkehr (24-h-Pegel) liegt durchschnittlich bei >70 bis <=74 dB sowie >75 dB.⁷ Im Übrigen sind ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt.

3.1.2.4 Nähe zu Störfallbetrieben

Ein Störfallbetrieb ist in der Bundesrepublik Deutschland ein Betrieb, bei dem aufgrund bestimmter Gegebenheiten, wie der Produktion oder Lagerung von gefährlichen Stoffen, die Wahrscheinlichkeit eines schwerwiegenden Störfalls besteht, der erhebliche negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt hätte.

Derartige Betriebe sind potenziell im Gewerbe- und Industriegebiet Hafenstraße vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass potenzielle Einflüsse im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Weitere Informationen wurden von dem Sachverständigen nicht eingeholt. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Gemäß Informationen zum Immobilienrichtwert unter boris.nrw.de handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Form:	Das Bewertungsgrundstück hat eine unregelmäßige Form, die keiner geometrischen Standardform entspricht. Die exakte Form und Ausdehnung sind aus der in der Anlage befindlichen Flurkarte zu entnehmen.
Straßenfront:	ca. 11 m
Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 28 m
Grundstücksfläche:	302 m ² (gemäß Liegenschaftskataster)

⁷ Umgebungslärm in NRW, www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, abgerufen am 17. August 2024

3.3 Erschließungssituation

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über angrenzendes Straßenland (Wilhelmstraße, Hugo-Küching-Straße und Marienstraße). Im Bereich der Marienstraße grenzen die Garagen mit der Rückseite an angrenzendes Straßenland. Ein Zugang von der Marienstraße ist nicht möglich.
Art der Straße:	Wilhelmstraße: öffentliche Straße, L736 Hugo-Küching-Straße: öffentliche Straße Marienstraße: öffentliche Straße
Ausbau der Straße:	Wilhelmstraße: durchgehend asphaltiert mit Fahrbahnmarkierung; Gehwege mit Fahrradstreifen auf beiden Seiten vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden (über der Straße, mit Drahtseilen befestigt); Parkbuchten auf beiden Straßenseiten Hugo-Küching-Straße: durchgehend asphaltiert ohne Fahrbahnmarkierung; im Bereich des Bewertungsobjekts keine Straßenbeleuchtung Marienstraße: durchgehend asphaltiert ohne Fahrbahnmarkierung; Gehwege auf beiden Seiten vorhanden; quer angelegte Parkplätze auf der Seite des Bewertungsobjekts
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Am Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Es wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte ausgegangen. Der Hof vor den Garagen erschließt sich teilweise über das Nachbargrundstück (Flurstück 517). Die Fläche hat eine Größe von ca. 24 m ² . Zur Nutzung liegt eine entsprechende Bewilligungsurkunde (UR 759/1981) vor. Eine Würdigung des Sachverhalts erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“. Zusätzlich besteht ein Überbau der Garagen, der jedoch aufgrund der geringen Fläche (ca. 0,50 m ²) keinen bzw. nur einen marginalen Wert einfluss hat.

3.4 Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Eine Abfrage der Online-Datenbank Gefährdungspotentiale des Untergrunds des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen hat für den (500 x 500 m-Planquadrat-) Bereich ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der mit „Gasaustritt in Bohrungen“ gekennzeichnet ist.⁸

„Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. ... Aufgrund seiner geringen Dichte steigt das nicht gebundene Gas durch gasdurchlässige Schichten, an Klüften und Störungszonen, aber auch durch bergbaubedingte Hohlräume auf. Gering gasdurchlässige Gesteinsschichten hindern es am weiteren Aufstieg, es kann sich in unterschiedlich großen Mengen ansammeln und unter Umständen einen hohen Druck aufbauen. Wird eine solche Schicht durchbohrt und die Gasansammlung angebohrt, kann dieses druckhaft gespannte Gas schlagartig in die Bohrung entweichen. ...“⁹

Sofern Grundstücksteilnehmer einem solchen Gebiet den Grundstücken einen geringeren Wert beimessen würden, wäre dieses Merkmal implizit in dem aus den Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

3.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc.

3.5.1 Hochwassergefahren

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW¹⁰ liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist.

3.5.2 Starkregengefahren

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

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit

⁸ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de, abgerufen am 17. August 2024

⁹ Quelle: www.gdu.nrw.de, abgerufen am 17. August 2024

¹⁰ <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 17. August 2024

für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur gering von Starkregeneignissen (seltenes und extremes Ereignis) betroffen.

3.5.3 Grundwasser

Für das Bewertungsgrundstück konnten bezüglich Grundhochwassergefahren keine Daten ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Grundwasserverhältnisse im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Weitere Informationen wurden von dem Sachverständigen nicht eingeholt.

3.6 Schutzgebiete

3.6.1 Wasserschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.¹¹

3.6.2 Naturschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet.¹²

3.6.3 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.¹³

3.7 Privatrechtliche Situation

Es liegt ein Grundbuchausdruck vom 3. Juli 2024 vor. Daraus ergeben sich die nachstehend genannten, potenziell privatrechtlich relevanten Sachverhalte:

I. Abteilung: lfd. Nr. 7 xxx

¹¹ Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 17. August 2024

¹² Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 17. August 2024

¹³ Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 17. August 2024

- II. Abteilung: lfd. Nr. 7: „Nießbrauchrecht für NAME, geboren am xx.xx.xxxx; ORT, Bezug Bewilligung vom 23. Dezember 2003 (Notar NAME in ORT, URNr: 206/2003), Eingetragen am 2. März 2004.“
lfd. Nr. 8: „Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für NAME, geb. am xx.xx.xxxx; ORT, Bezug Bewilligung vom 23. Dezember 2003 (Notar NAME in ORT, URNr: 206/2003), Eingetragen am 2. März 2004.“
lfd. Nr. 10: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 25.03.2024 (22 K 13/24). Eingetragen am 27.03.2024“
- III. Abteilung: *Privatrechtliche Schuldverhältnisse, die in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, werden bei der Wertermittlung nicht wertrelevant berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjekts noch valutierende Darlehen abgelöst werden und die Grundschulden insoweit zur Löschung gelangen.*
- Herschvermerke: Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Teilweise Nutzung des Flurstücks 517 (Nachbargrundstück) als Garageneinfahrt für das Bewertungsobjekt gemäß UR 759/1981.

3.8 Öffentlich-rechtliche Situation

3.8.1 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm, Stand 29.6.2021, stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Mischgebiet dar.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.044 – Hugo-Küching-Straße – 1. Änderung. Die Nutzungsschablone weist folgende wesentliche Merkmale aus: MK (Kerngebiet), geschlossene Bauweise, GRZ1,0, GFZ 2,2, maximal viergeschossig.

3.8.2 Bauordnungsrecht

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt, soweit in dieser Wertermittlung nichts Abweichendes erwähnt ist, in Übereinstimmung mit den ggf. vorliegenden Plänen errichtet wurde und die aus den vorliegenden Fotos, Akten, Unterlagen und der Eindrücke während des Ortstermins ersichtliche Nutzung behördlich genehmigt ist, alle behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch veranlasst worden sind.

Wärme-, brand- und schallschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auch hier wird im Rahmen der Wertermittlung die Übereinstimmung mit behördlichen Vorgaben unterstellt.

3.8.3 Bodenordnungsverfahren

Da in der zweiten Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und diesbezüglich auch keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.8.4 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 16. Juli 2024 wird bescheinigt, dass zu Lasten des Grundstücks Wilhelmstraße

Gemarkung Hamm
Flur 35
Flurstück 123

im Baulastenverzeichnis von Hamm keine Baulasten eingetragen sind.

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

Das Baulastenverzeichnis umfasst ausschließlich belastete Grundstücke. Daher kann eine Auskunft zu den begünstigten Grundstücken nicht erfolgen.

3.8.5 Denkmalschutz

Aufgrund seiner Beschaffenheit ist eine Unterschutzstellung nicht anzunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass Denkmalschutz nicht besteht und das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen unterliegt. Der Sachverständige hat diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

3.8.6 Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 16. Juli 2024 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.

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

3.9 Beitrags- und Abgabensituation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge, vom 19. Juli 2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

Das Grundstück liegt an den öffentlichen Erschließungsanlagen Wilhelmstraße, Marienstraße und Hugo-Küching-Straße.

I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)

Erschließungsanlagen: Wilhelmstraße und Marienstraße

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

Erschließungsanlage: Hugo-Küching-Straße

Die Anlage ist noch nicht endgültig fertig gestellt. Der Erschließungsbeitrag ist noch zu zahlen. Über die Höhe kann z.Zt. keine Angabe gemacht werden.

II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW)

Wilhelmstraße: Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 17.09.1996 erhobene Straßenbaubeitrag für den durchgeführten Komplettausbau ist bezahlt mit 603,13 €. Der Straßenbaubeitrag für die in den Jahren 2008-2010 durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 17,95 €.

Marienstraße: Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 15.09.2023 erhobene Straßenbaubeitrag für die durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 133,42 € gemäß der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022 wurde eine vollständige Entlastung der Straßenausbaubeitragspflichtigen durch Übernahme der Anliegeranteile durch das Land NRW bewirkt.

Hugo-Küching-Straße: Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

Hinweise:

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

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

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

Für die Wertermittlung sind zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich ausstehenden Beiträge (Hugo-Küching-Straße) zu berücksichtigen. Eine entsprechende Würdigung des Sachverhalts erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

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

Dabei handelt es sich vor allem um:

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

3.10 Wohnungsbindung

Laut E-Mail-Auskunft vom 18. Juli der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abteilung Wohnraumförderung wird beauskunftet, dass eine laufende Zweckbindung nicht vorliegt.

3.11 Entwicklungszustand des Grundstücks

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

3.12 Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen

Das Bewertungsobjekt unterliegt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einer Mischnutzung mit Wohnen. Informationen zur Vermietungssituation liegen nicht vor.

3.13 Folgenutzung

Als Folgenutzung wird Mischnutzung mit Wohnen unterstellt.

4 Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Vorbemerkung:

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung, soweit sie bekannt gemacht wurde, aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, oder dies im Rahmen des Ortstermins erkennbar war. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein. Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen ausgegangen, es sei denn unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ist dazu etwas abweichendes erwähnt.

4.1 Gebäude

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal und vier Wohneinheiten. Gemäß Bauunterlagen ist das Gebäude unterkellert.
Baujahr:	ca. 1897
Modernisierungen:	unbekannt
Außenansicht/Fassade:	Putzfassade, gestrichen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Dach:	Satteldach mit Betondachziegeln
Fenster:	Kunststofffenster, zweifachverglast Einscheiben-Buntglasfenster im Treppenhaus
Hauseingangstür:	Eingang Ladenlokal: Kunststofftür mit Glaselement, zweifachverglast. Eingang Wohnungen: Kunststofftür mit einseitig feststehendem Element mit Briefkasten und Klingelanlage.

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist den in der Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen. Im Detail sind Abweichungen vorhanden.

4.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dach:	Satteldach
Außenwände:	massiv
Innenwände:	unbekannt

4.1.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserversorgung:	unbekannt
Abwasser:	unbekannt
Elektrik:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasser:	unbekannt
Lüftung:	ungekannt

4.1.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Daher liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

4.1.6 Besonnung und Belichtung

Unbekannt aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

4.1.7 Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstände und Bauschadstoffe

4.1.7.1 Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsrückstände

Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung enthalten.

Es wurden folgende Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsrückstände festgestellt, die wertmindernd zu berücksichtigen sind:

- Vermehrte Rissbildung in den Außenwänden

Eine entsprechende Würdigung erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Zu sonstigen Bauschäden, Baumängeln und Unterhaltungsrückständen kann aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Es wird daher unterstellt, dass diese nicht vorhanden sind.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1.7.2 Bauschadstoffe

Die Gauben an der Ost- und Westseite des Gebäudes sind vermutlich mit Faserzementplatten verkleidet. Diese können aufgrund des Alters asbesthaltig sein. Weitere Bauschadstoffe können baujahresbedingt ebenfalls vorhanden sein. Eine weitergehende Untersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht angestellt, da dies den Umfang der Wertermittlung überschreitet.

4.1.8 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude vermittelt einen ungepflegten Eindruck, mit entsprechendem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

4.2 Nebengebäude

- drei Reihengaragen mit zusätzlichem Abstellraum

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Asphaltierter Hof vor den Garagen

4.3.2 Nichtbauliche Außenanlagen

- Keine. Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut.

4.4 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien immer mehr in den Vordergrund rückt. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO₂-Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen. Solche Maßnahmen wären beispielsweise die Verbesserung der Dämmung der Außenwände und der Dächer, Einbau von modernen Fenstern, Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Installation einer PV-Anlage.

Energieausweis

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss den potenziellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Ein Energieausweis entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag dem Sachverständigen nicht vor. Dies wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

4.5 Identität des Bewertungsobjekts

Die Identität des Bewertungsobjekts wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster plausibilisiert.

4.6 Kennzahlen des Gebäudes

Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurde aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

4.6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus	Gesamtfläche
Kellergeschoss	178,00 m ²
Erdgeschoss	178,00 m ²
1. Obergeschoss	178,00 m ²
Dachgeschoss	178,00 m ²
Summe Wohnhaus	712,00 m²

4.6.2 Wohn- und Nutzfläche

Nutzfläche

Ladenlokal Erdgeschoss:

Ladenlokal	81,70 m ²
Küche	14,90 m ²
WCs	7,56 m ²
Kühlraum	3,20 m ²
Nutzfläche Laden gesamt	107,36 m²

Gesamtnutzfläche

107,36 m²

Wohnfläche

Wohnung 1: 1. OG links

Flur	11,86 m ²
Küche	15,61 m ²
Wohnen	18,76 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Schlafen	20,34 m ²
Bad	6,51 m ²
<hr/>	
Wohnung 1 gesamt	89,08 m ²

Wohnung 2: 1. OG rechts

Flur	3,41 m ²
Küche	8,60 m ²
Wohnen	14,56 m ²
Schlafen	9,81 m ²
Bad	3,70 m ²
<hr/>	
Wohnung 2 gesamt	40,08 m ²

Wohnung 3: DG rechts

Flur	3,41 m ²
Küche	8,60 m ²
Wohnen	14,56 m ²
Schlafen	9,81 m ²
Bad	3,70 m ²
<hr/>	
Wohnung 3 gesamt	40,08 m ²

Wohnung 4: DG links

Flur	11,86 m ²
Küche	20,34 m ²
Wohnen	18,76 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Bad	6,51 m ²
<hr/>	
Wohnung 4 gesamt	87,76 m ²

Gesamtwohnfläche **257,00 m²**

Die Flächenberechnung wurde den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte entnommen und sind nur für die Wertermittlung gültig. Abweichungen zur tatsächlichen Situation sind möglich.

4.6.3 Flächennachvollzug

Flächenplausibilisierung

überschlägige Flächenermittlung in Anlehnung an die DIN 277
(gemäß vorliegenden Unterlagen)

Objekt	Ebene / Teilfläche	Grundfläche (m ²)	BGF (m ²)	WGF (m ²)	WNF (m ²)	Verhältnis WNF zu BGF	Bezug / Quelle
WGH	KG	178	178				ALK, Grundrisse
	EG	178	178	178	107,36	0,60	
	1. OG	178	178	178	129,16	0,73	
	DG	178	178	178	127,84	0,72	
	Summe:		712	534	364,36		

Die entsprechenden Ausbauverhältnisse sind objekttypisch angemessen.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Grundlagen der Wertermittlung

5.1.1 Verkehrswertdefinition

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“¹⁴

5.1.2 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Grundsätzlich können für die Bewertung von unbebauten sowie bebauten Grundstücken das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln ist. Die Verfahrenswahl ist in Hinblick auf die Eigenschaften des Bewertungsobjektes und dessen Einordnung der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu begründen.¹⁵

¹⁴ § 194 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)

¹⁵ § 6 Abs.1 ImmoWertV

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.¹⁶

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.¹⁷

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.¹⁸

5.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den aktuellen Marktwert möglichst passend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Marktwertes heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlung die erforderlichen Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da nicht ausreichend Kauffälle, die zum Preisvergleich geeignet wären, verfügbar sind und zudem

¹⁶ §§ 24 – 26 ImmoWertV

¹⁷ §§ 27 - 34 ImmoWertV

¹⁸ §§ 35 - 39 ImmoWertV

keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da das Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann und die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten für das Ertragswertverfahren (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) in sehr guter Qualität zur Verfügung standen.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten für das Sachwertverfahren, insbesondere der örtliche Sachwertfaktor, nicht zur Verfügung standen.

Da im vorliegenden Fall für den Erwerb bzw. die Kaufpreisfindung eines vergleichbaren Objektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die erzielbaren Renditen (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) im Vordergrund stehen, wird der

Für die Ertragswertermittlung wird das Ertragswertverfahren der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

Jährlicher Rohertrag
 - Bewirtschaftungskosten
 = jährlicher Reinertrag
 - Bodenwertverzinsungsbetrag
 = Reinertrag der baulichen Anlagen
 x Kapitalisierungsfaktor
 = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
 + Bodenwert
 = Vorläufiger Ertragswert
 + Marktübliche Zu- / Abschläge
 = marktangepasster vorläufiger Ertragswert
 +- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Ertragswert

Bei den Berechnungen werden, falls vorhanden, die in den Modellbeschreibungen des örtlichen Gutachterausschusses entsprechenden Modellparameter berücksichtigt.

5.1.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen sowie Ausschlüsse

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers, der Verfahrensbeteiligten sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und

unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock.

Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschläge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen.

Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Arnsberg schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.2 Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Sie ist daher vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und nachrangig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes bzw. einzelner Gebäudeteile abhängig.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sowie auch unterlassene Instandhaltungen und andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

5.2.1 Berücksichtigung von Modernisierungen

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlender Informationen zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Einordnung des Modernisierungsgrads unter sachverständiger Schätzung nach Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV.

Das Bewertungsobjekt wird dem Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zugeordnet. Es werden 4 Modernisierungspunkte angesetzt.

5.2.2 Ermittlung des fiktiven Baujahres und der Restnutzungsdauer

Jahr der Bewertung	2024
Wohnhäuser mit Mischnutzung	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Ursprungsbaujahr	ca. 1897
Gebäudealter	127 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (RND) <i>(GND - Alter)</i>	0 Jahre
Modernisierungspunkte	4
modifizierte Restnutzungsdauer	21 Jahre
Fiktives Baujahr	1965
Alterswertminderungsfaktor	0,2625
Alterswertminderung <i>lineare Berechnung gemäß § 23 ImmoWertV: (GND - RND) / GND</i>	-73,75%

Die Restnutzungsdauer der Garagen wird der Restnutzungsdauer des Gebäudes angepasst.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlusskostenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Laut Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW) beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2024 für beitragsfreies, baureifes, unbebautes Land im Bereich des Bewertungsobjekts

130 €/m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	I-III
Tiefe:	35 m

5.3.2 Ableitung des marktkonformen Bodenwertes

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in seinen wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Nutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe bewirken normalerweise Abweichungen vom Richtwert.

5.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 01.01.2024 angegeben. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine relevante Wertveränderung nicht zu erwarten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.3.4 Abweichender Beitragszustand

Für die Wilhelmstraße und die Marienstraße sind die Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge sowie der Straßenausbaubeitrag bezahlt. Für den Bereich der Hugo-Küching-Straße fallen in Zukunft noch Erschließungsbeiträge an. Straßenausbaubeiträge wurden ebenfalls noch nicht erhoben (vgl. 3.9). Für die Ableitung des marktangepassten, vorläufigen Ertragswerts erfolgt die Berechnung zunächst ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Daher wird für die Ableitung des marktkonformen Bodenwerts zunächst ein beitragsfreier Zustand unterstellt. Eine Würdigung des Sachverhalts erfolgt unter „6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

5.3.5 Lage in der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert gilt für die jeweilige Bodenrichtwertzone. Bei Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone sind entsprechend Anpassungen vorzunehmen.

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich überwiegend über den Bereich in der ruhiger gelegenen Marienstraße und Viktoriastraße. Das Bewertungsgrundstück liegt am Schnittpunkt der Wilhelmstraße und Hugo-Küching-Straße und stellt somit ein Eckgrundstück dar. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Folgen für die Grundstücksnutzung können sich im Vergleich zu an einem Straßenzug gelegenen Grundstücken Vor- oder Nachteile ergeben.

Folgende Vorteile können in Betracht kommen:

- unter Umständen höhere bauliche Ausnutzung (trifft hier nicht zu)
- höhere Ertragsausnutzung bei Geschäftsgrundstücken (zutreffend)

Folgende Nachteile können in Betracht kommen:

- erhöhte Erschließungsbeträge und Grundbesitzabgaben (zutreffend)
- stärkere Lärmbelastungen (zutreffend, vgl. 3.1.2.3)
- Grundstück kann mehr als sonst eingesehen werden (zutreffend)
- im Winter muss eine größere Fläche vom Schnee geräumt werden (zutreffend)

Für das Bewertungsgrundstück überwiegen letztendlich die Nachteile.

Anpassungsfaktoren dafür wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm nicht erhoben. Aus diesem Grund muss der Abschlag geschätzt werden.

Im vorliegenden Fall halte ich, insbesondere aufgrund der höheren Lärmbelastung, einen Abschlag von rund 5 Prozent für angemessen.

5.3.6 Grundstückszuschnitt und Fläche

Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks entspricht dem durchschnittlichen Grundstückszuschnitt der Richtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

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

5.3.7 Topografie

Die Topografie des Bewertungsgrundstücks ist typisch für die Bodenrichtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.3.8 Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht diesbezüglich keine Umrechnungskoeffizienten. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksausnutzung nicht erforderlich.

5.3.9 Ermittlung des marktkonformen Bodenwerts

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

Berechnung des Bodenwerts

Grundstück			302 m ²
Bodenrichtwert			130 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts			
Bodenrichtwert			130 €/m ²
Korrekturfaktor abweichende Wertverhältnisse	x		1,0
Abweichender Beitragszustand	x		1,0
Korrekturfaktor Lage in der BRW-Zone	x		0,95
Korrekturfaktor Grundstückszuschnitt und Fläche	x		1,0
Korrekturfaktor Topografie	x		1,0
Korrekturfaktor Maß der baulichen Nutzung	x		1,0
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=		123,50 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	=		124 €/m ²
Bodenwert		302 m ² x 124 €/m ² =	37.448 €
		rd.	37.400 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag insgesamt

37.400 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Grundsätze des Verfahrens

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert einer Immobilie auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (Mieten und Pachten) ermittelt. Sofern die Ertragsverhältnisse absehbar oder tatsächlich wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, sind diese im Rahmen des Verfahrens für die dies betreffende Periode zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet, welcher um die anfallenden Bewirtschaftungskosten gemindert den Reinertrag darstellt, der für die Ermittlung des Ertragswerts heranzuziehen ist. Das Verfahren basiert auf der Idee, dass der verbleibende Reinertrag für den Grundstückseigentümer die Verzinsung des Grundstückswertes darstellt. Daher wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Zu beachten ist, dass der Reinertrag einer Immobilie bzw. eines bebauten Grundstücks den Ertrag für das Grundstück inklusive baulicher Anlagen darstellt und daher sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch für die baulichen Anlagen darstellt. Da Grund und Boden als unvergänglich bzw. nicht aufbrauchbar gelten, bauliche Anlagen aber einer wirtschaftlichen Abnutzung unterliegen, sind deren Werte getrennt voneinander zu ermitteln und bei der Berechnung des Ertragswerts entsprechend zu berücksichtigen. Der Bodenwert ist folglich getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV), wobei grundsätzlich der Wert des Grundstücks zu ermitteln ist, den es hätte, wenn es unbebaut wäre. Aus dem sich hier ergebenden Bodenwert bildet sich mittels Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz der Reinertragsanteil des Grund und Bodens, welcher vom Reinertrag des gesamten Grundstücks inklusive baulicher Anlagen abzuziehen ist und somit den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ergibt.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Dies addiert zum Wert des Grund und Bodens bildet den vorläufigen Ertragswert. Sofern das Bewertungsobjekt Besonderheiten aufweist, die im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt sind, bzw. die von vergleichbaren Grundstücken abweichen, sind diese bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu bewerten. Das Ertragswertverfahren stellt auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Grundstücksreinerträge durch Verwendung des aus (statistisch ausgewerteten) Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Mieten und Pachten

Mieten und Pachten sind sämtliche aus der Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks erzielbare Erträge. Für die Ermittlung des Ertragswerts findet der Rohertrag Anwendung. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den **marktüblich** möglichen Erträgen eines Grundstücks und seiner baulichen Anlagen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig erzielbaren Nutzungsmöglichkeiten ab und / oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen Erträge erzielt, die von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Basis der Mietwerttabelle des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2021).

Dementsprechend konnte der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm nicht berücksichtigt werden.

Die Ableitung der Mietwerte ergibt sich wie folgt:

Wohnung 1:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse bis 1948, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,66 €/m ²
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 0,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 0,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	- 5,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 0,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 6,00 %	+ 0,28 €/m ²
Mietwert		4,94 €/m²

Wohnung 2:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse bis 1948, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,66 €/m ²
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 0,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 0,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	- 5,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 15,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 21,00 %	+ 0,98 €/m ²
Mietwert		5,64 €/m²

Wohnung 3:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse bis 1948, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,66 €/m ²
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 0,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 0,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	- 5,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 15,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 21,00 %	+ 0,98 €/m ²
Mietwert		5,64 €/m²

Wohnung 4:

Einflussgrößen	Zu- / Abschläge	Mietwert
Basismiete aus Mietwert -Tabelle (Stand 1.1.2021): Baualtersklasse bis 1948, Wohnlage: einfach, Kategorie B		4,66 €/m ²
Fassade	+ 1,00 %	
Treppenhaus	+ 0,00 %	
Fenster	+ 4,00 %	
Heizungsanlage	+ 6,00 %	
Elektroanlage	+ 0,00 %	
Sanitärinstallation in Bad/WC	+ 0,00 %	
Wandfliesen in Bad und Küche	+ 0,00 %	
Fußbodenbeläge	+ 0,00 %	
Wohnungsinventuren	+ 0,00 %	
Balkon/Loggia	- 5,00 %	
zusätzliches Gäste-WC	+ 0,00 %	
alleinige Gartennutzung (nicht für Einfamilienhäuser)	+ 0,00 %	
nicht abgeschlossene Wohnung	+ 0,00 %	
Wohnungsgröße	+ 0,00 %	
Summe Zu- und Abschläge	+ 6,00 %	+ 0,28 €/m ²
Mietwert		4,94 €/m²

Ladenlokal:

Bei Mieten für gemischt genutzte Objekte hat der Gutachterausschuss sich bei den Gewerbemieten an dem Gewerbemietenspiegel 2021 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund orientiert.

Folgende Mieten werden in diesem Mietspiegel für Hamm ausgewiesen:

Hamm Innenstadt: 10,00 – 20,00 €/m² (trifft hier nicht zu)

Hamm Zentrum: 6,00 – 8,25 €/m²

Hamm außerhalb Kerngebiete: 4,00 – 8,50 €/m²

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts und dem von außen erkennbarem Zustand des Gebäudes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von 6 €/m².

Bezüglich der tatsächlichen Vermietungssituation lagen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Daher kann nicht beurteilt werden, ob Abweichungen der marktüblichen Miete zu den tatsächlich gezahlten Mieten vorliegen. Es wird eine marktübliche Miete unterstellt. Daher ist die Wertermittlung in diesem Punkt mit gewissen Unsicherheiten behaftet.

Die herangezogenen Mietwerte sind nur für die Ertragswertberechnung gültig und sind somit unverbindlich.

5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die sich aus der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen nach der ImmoWertV die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Soweit die Betriebskosten durch Umlage auf die Mieter gedeckt werden, bleiben sie unberücksichtigt. Die Ansätze für einzelne durchschnittliche Bewirtschaftungskosten dienen auch zur Ermittlung des Reinertrages im Zusammenhang mit der Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses erfolgen folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten:	344 Euro jährlich je Wohnung 45 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 102 Euro jährlich je Garage
Mietausfallwagnis:	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Rein gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten:	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Instandhaltungskosten:	13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Nutzfläche 102 Euro jährlich je Garage Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten.
Mietausfallwagnis:	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

5.4.4 Liegenschaftszinssatz / objektspezifische Anpassung

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszinssatz dem Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen. Der Liegenschaftszinssatz wird von dem Marktteilnehmern umso höher erwartet, je unsicherer der nachhaltige Ertrag aus dem Grundstück ist. Hierbei spielen Faktoren wie die Qualität des Bewertungsobjektes im Vergleich zum Marktdurchschnitt, Beurteilung der Lage, Vermietbarkeit sowie zukünftige Erwartungen an den Grundstücksmarkt eine Rolle. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der gegebenen Restnutzungsdauer errechnet sich der Barwertkapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger für den Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für gemischt genutzte Gebäude einen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % (+- 1,0 Standardabweichung) an. Folgende Merkmale wurden zum Liegenschaftszinssatz veröffentlicht: Wohn-Nutzfläche 746 m² (+- 477), bereinigter Kaufpreis 1.140 €/m² (+- 363 €/m²), Miete 6,00 €/m² (+- 0,7), Bewirtschaftungskosten 27 % (+- 2,0), Restnutzungsdauer 27 (+- 2,0), Rohertragsfaktor 16.

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich die nachfolgende objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes, gemäß Fachliteratur¹⁹:

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Kennzahlen	Mittelwert	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschlag
Wohn- Nutzfläche	746 m ²	364,36 m ²	-0,50%
Miete	6,0 €/m ²	5,61 €/m ²	0,00%
Bewirtschaftungskosten	27 %	31 %	0,00%
Restnutzungsdauer	27 Jahre	21 Jahre	-0,50%
Summe Zu-/Abschläge:			-1,00%
Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht			2,80%
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge			-1,00%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			1,80%

5.4.5 Marktübliche Zu- / Abschläge

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den Kaufpreisen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der aktuellen Marktsituation sowie der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen (vgl. 2.5) erfolgt ein Abschlag von 5 %.

¹⁹ Fachliteratur > Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken > 4 Ertragswert > 4.2 Liegenschaftszinssatz > 4.2.6 Zu- und Abschläge (Korrekturfaktoren) bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit von Referenzangaben, Zugriff am 8. August 2024

5.4.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Ertragswertberechnung

Wohn- und Geschäftshaus					
Ladenlokal EG	6,00 €/m ²	x	107,36 m ²	=	644,16 €
Wohnung 1	4,94 €/m ²	x	89,08 m ²	=	440,06 €
Wohnung 2	5,64 €/m ²	x	40,08 m ²	=	226,05 €
Wohnung 3	5,64 €/m ²	x	40,08 m ²	=	226,05 €
Wohnung 4	4,94 €/m ²	x	87,76 m ²	=	433,53 €
Garagen (Zuordnung Wohnen)	25,00 €/Stk.	x	3	=	75,00 €
Summe marktüblicher Erträge Wohnen					1.400,69 €
Summe marktüblicher Erträge Gewerbe					644,16 €
Summe marktüblicher Erträge gesamt					= 2.044,85 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	2.044,85 €	x	12	=	24.538,20 €
Bewirtschaftungskosten gewerbliche Nutzung					
Verwaltungskosten Gewerbe	3%	x	7.729,92 €	=	-231,90 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	13,50 €	x	107,36 m ²	=	-1.449,36 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4%	x	7.729,92 €	=	-309,20 €
Bewirtschaftungskosten Wohnnutzung					
Verwaltungskosten Wohnen	344 €	x	4	=	-1.376,00 €
Verwaltungskosten Garage	45 €	x	3	=	-135,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	13,50 €	x	257 m ²	=	-3.469,50 €
Instandhaltungskosten Garage	102,00 €	x	3	=	-306,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2%	x	16.808,28 €	=	-336,17 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt					31,03% -7.613,13 €
Jahresreinertrag	24.538,20 €	-	7.613,13 €	=	16.925,07 €

Abzüglich Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszins x Bodenwert	1,80%	x	37.400 €	=	-673,20 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	16.925,07 €	-	673,20 €	=	16.251,87 €

Ertragswert der baulichen Anlagen					
Restnutzungsdauer					21 Jahre
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					16.251,87 €
Vervielfältiger (Barwertfaktor) gemäß RND und Liegenschaftszins	x				17,359
Ertragswert der baulichen Anlagen	=				282.116 €

zzgl. Besondere Einrichtungen/Zubehör					+ - €
zzgl. Bodenwert					+ 37.400 €
vorläufiger Ertragswert					= 319.516 €
marktübliche Zu- / Abschläge	-5%				-15.976 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=				303.540 €

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten.

6.1 Werteeinfluss Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände

Für die unter 4.1.8.1 genannten Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände wird der Werteeinfluss im Rahmen von Kaufpreisverhandlungen auf **rd. -15.000 €** geschätzt.

6.2 Werteeinfluss Beitragszustand

Für den Bereich der Hugo-Küching-Straße fallen in Zukunft noch Erschließungsbeiträge an. Straßenausbaubeiträge wurden ebenfalls noch nicht erhoben (vgl. 3.9). Angaben zur voraussichtlichen Höhe können seitens der Behörde nicht gemacht werden.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt ein pauschal geschätzter Werteeinfluss von **rd. -1.000 €**. Aufgrund fehlender Informationen ist dieser Abschlag jedoch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Sollten sich im Nachgang andere Erkenntnisse herausstellen, ist dieses Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes ggf. anzupassen.

6.3 Werteeinfluss Aufwendungen für die Nutzung als Garageneinfahrt (UR 759/1981)

Bei der Überprüfung der Grenzverhältnisse hat der Sachverständige festgestellt, dass der Garagenhof und ein Teil der Reihengaragen sich über das Nachbargrundstück (Flurstück 517) erstrecken. Die genutzte Fläche beträgt ca. 24 m².



Abbildung 1: Quelle Tim-Online NRW²⁰

Dem Sachverständigen wurde auf Anfrage beim Grundbuchamt die Bewilligungsurkunde UR 759/1981 vom 19. November zur Verfügung gestellt.

Ein Herrschervermerk im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist nicht eingetragen.

Wesentlicher Inhalt der Bewilligungsurkunde:

„Die Erschienenen zu 1) – 6) sind Miteigentümer des in den Wohnungsgrundbüchern von Hamm Blatt XXX – XXXX eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Hamm Flur 35, Flurstücke 120, 121, 452, 453, 490, 514 und 515.

²⁰ (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Wir beantragen, in den vorbezeichneten Wohnungsgrundbüchern auf dem Flurstück 452 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamm Flur 35, Flurstück 123, z. Z. eingetragen im Grundbuch von Hamm Blatt XXXX, das Recht einzutragen, das Flurstück 452 als Garageneinfahrt zu nutzen.

Die Erschienene zu 7) als derzeitige Eigentümerin zahlt als Gegenleistung eine einmalige Entschädigung in Höhe von 2.040,-- DM auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft Hugo-Küching-Straße 1, Nr. XXXXXXXX bei der XXXXXXXX ein. Der Betrag ist am 1.12.1981 fällig.

Der Notar wird angewiesen, eine Ausfertigung der Urkunde dem Amtsgericht erst dann zum Vollzug einzureichen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft ihm mitgeteilt hat, daß die Abfindungssumme gezahlt worden ist.

Die Erschienene zu 7) übernimmt die Instand- und Sauberhaltung (auch Streupflicht) der Parzelle 452.

Die der Wohnungseigentümergeinschaft für die Parzelle 452 in Rechnung gestellten laufenden Aufwendungen, wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Entwässerung usw., hat die Erschienene zu 7) der Wohnungseigentümergeinschaft anteilig zurückzuerstatten.“

Das Flurstück 452 ist mittlerweile übergegangen in das Flurstück 527. Unterlagen zu den laufenden Aufwendungen, wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Entwässerung usw. liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Durch dieses Recht können wirtschaftliche Vor- und Nachteile des belasteten Grundstücks auftreten.

Wirtschaftliche Vorteile:

- Nutzung der Garagen. Ohne Wegerecht wäre eine Zufahrt nicht möglich (trifft hier zu)

Wirtschaftliche Nachteile:

- Zahlung der laufenden Aufwendungen, wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Entwässerung durch den Berechtigten (trifft hier zu; Höhe jedoch unbekannt)
- Kosten für Erstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung des Weges (trifft hier zu)

Im vorliegenden Fall ist der Vorteil der Nutzung der Garagen, der bereits in er Ertragswertberechnung berücksichtigt ist. Die Aufwendungen fallen aufgrund der geringen Grundstücksfläche (24 m²) vermutlich gering aus. Ob und inwieweit dieser Anspruch tatsächlich noch geltend gemacht wird, kann aufgrund mangelnder Informationen nicht beurteilt werden.

Aufgrund der ungeklärten Sachlage erfolgt die Berücksichtigung eines pauschalen Wertefflusses von **rd. -500 €**. Aufgrund fehlender Informationen ist dieser Abschlag jedoch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Sollten sich im Nachgang andere Erkenntnisse herausstellen, ist dieses Gutachten bezüglich dieses Sachverhaltes ggf. anzupassen.

6.4 Weitere Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß sollen die Belastungen in Abt. II bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt bleiben (vgl. 2.4). In einem separaten Teil des Gutachtens soll der Werteeinfluss durch die Belastungen gesondert ermittelt werden.

6.5 Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	
Werteinfluss Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsrückstände	-15.000 €
Werteinfluss Beitragszustand	-1.000 €
Aufwendungen für die Nutzung als Garageneinfahrt	-500 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-16.500 €

7 Verfahrenswert

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich folgender Verfahrenswert:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	303.540 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ -16.500 €
Ertragswert	= 287.040 €
	rd. 287.000 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Marktwert ist der Wert, der im Durchschnitt der zum Vergleich untersuchten Transaktionen liegt und somit ein interindividueller Wert, den das Grundstück für jedermann hat und der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage bildet, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen. Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Erzielung einer Rendite (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) der Immobilie orientieren, womit der Ertragswert maßgeblich ist.

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissituation und Mietflächen, evtl. Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstände sowie insbesondere eventueller Abweichungen der marktüblichen Miete von der tatsächlich gezahlten Miete. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlags ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswerts folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert		287.000 €
Sicherheitsabschlag	5%	-14.350 €
	=	272.650 €
	rd.	273.000 €

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie drei Reihengaragen mit Abstellraum bebauten Grundstücks

Wilhelmstr. 26, 59067 Hamm
Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 123

wird zum Wertermittlungsstichtag 6. August 2024 auf rund

273.000 €

geschätzt.

Aufgrund fehlender Datengrundlage (fehlende Innenbesichtigung und fehlende Informationen zu den tatsächlich gezahlten Mieten) ist der Verkehrswert mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Mit meiner Unterschrift versichere ich, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse erstellt zu haben.

Arnsberg, 2. Oktober 2024



Andreas Keuthen

Diplom-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (W+G) DIN EN ISO/IEC 17024

9 Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis

9.1 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
LBO:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
ImmoWertA:	Anwendungshinweise zur ImmoWertV

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

Weitere Quellenangaben befinden sich ggf. in den Fußnoten am Ende jeder Seite.

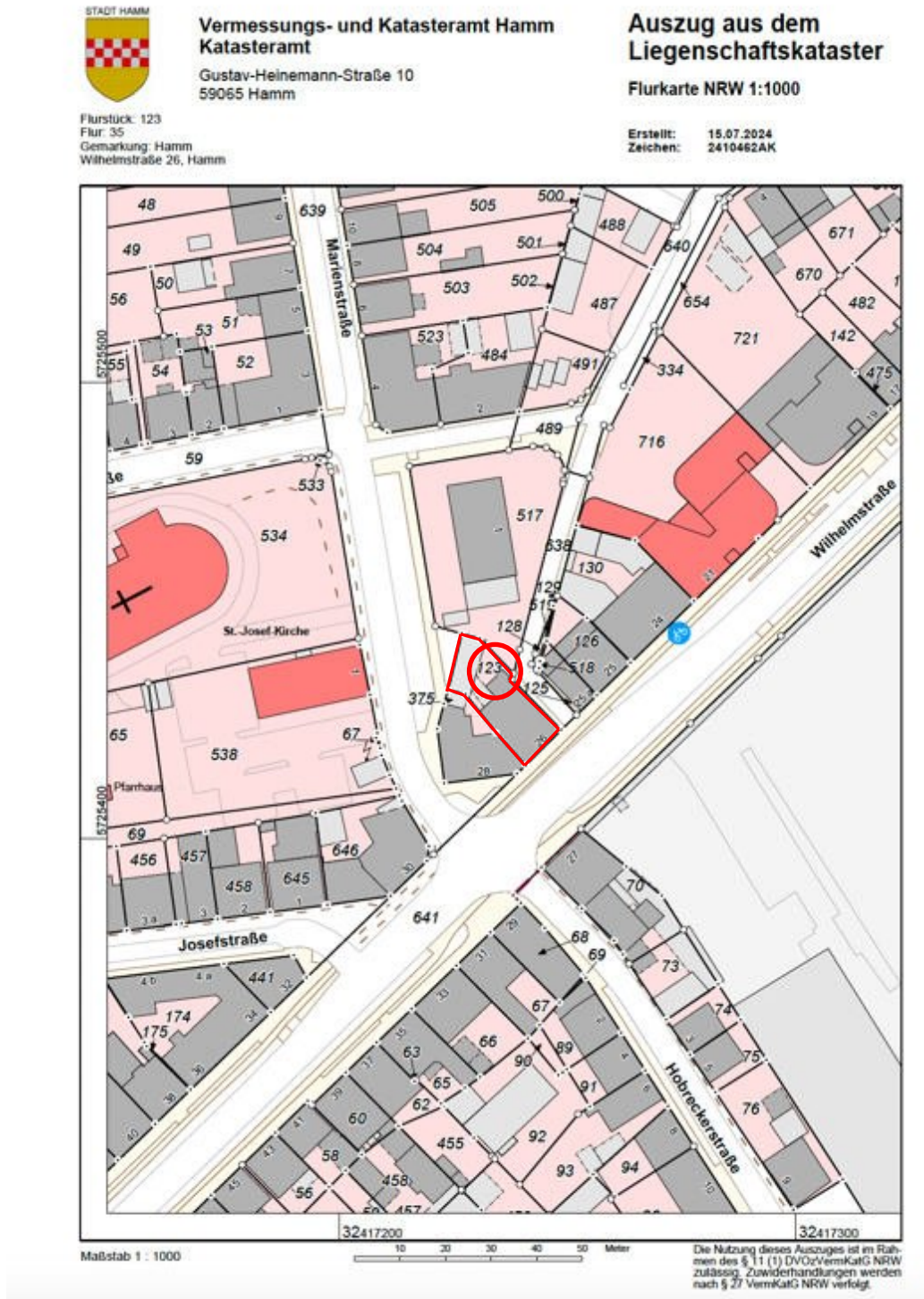
10 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Hamm) nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: Fotodokumentation

Anlagen

10.1 Flurkarte

(nicht maßstabsgetreu, Flurstücke rot markiert) Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

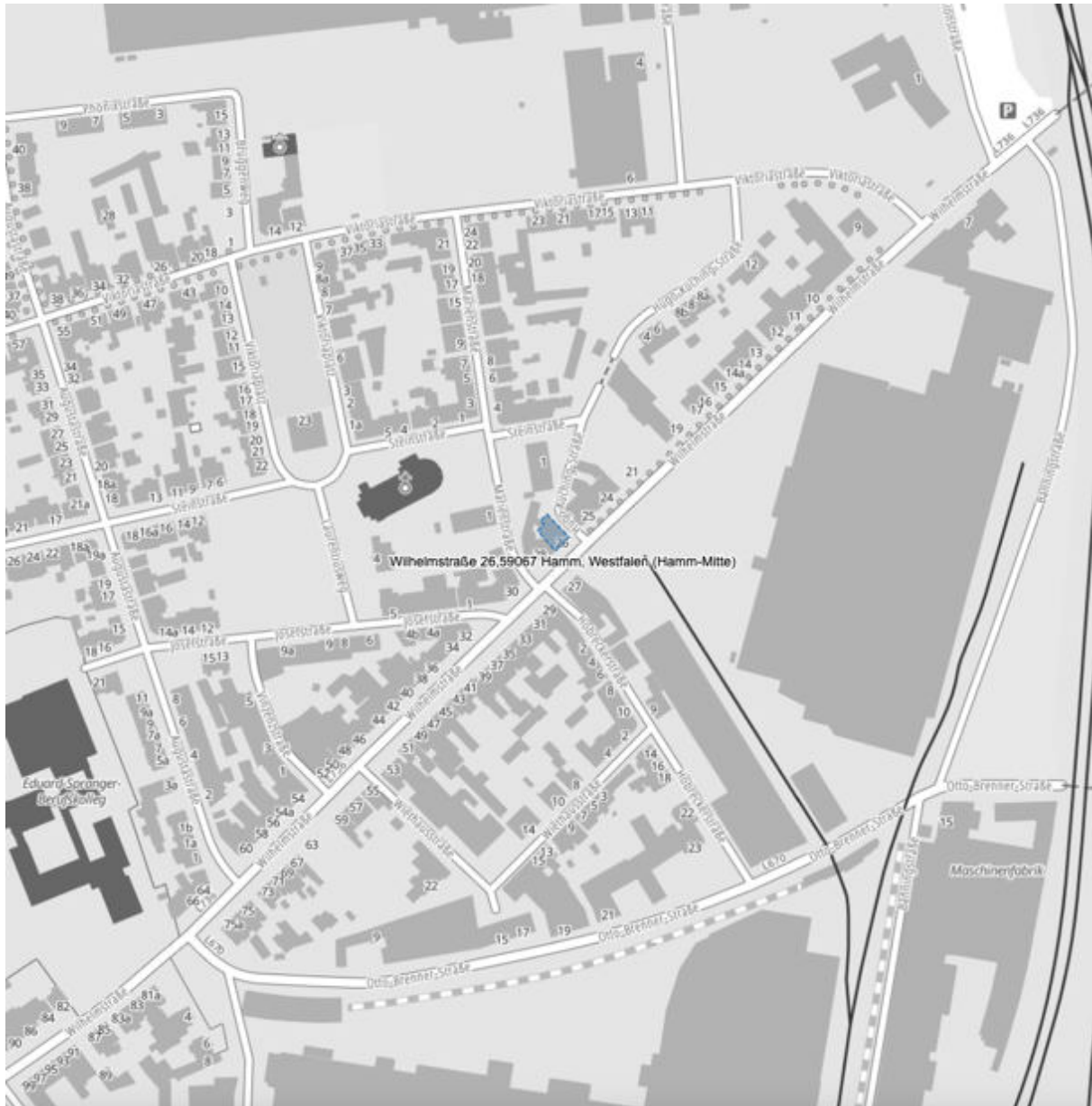


10.2 Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage)



Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets²¹

²¹ Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets²²

²² Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

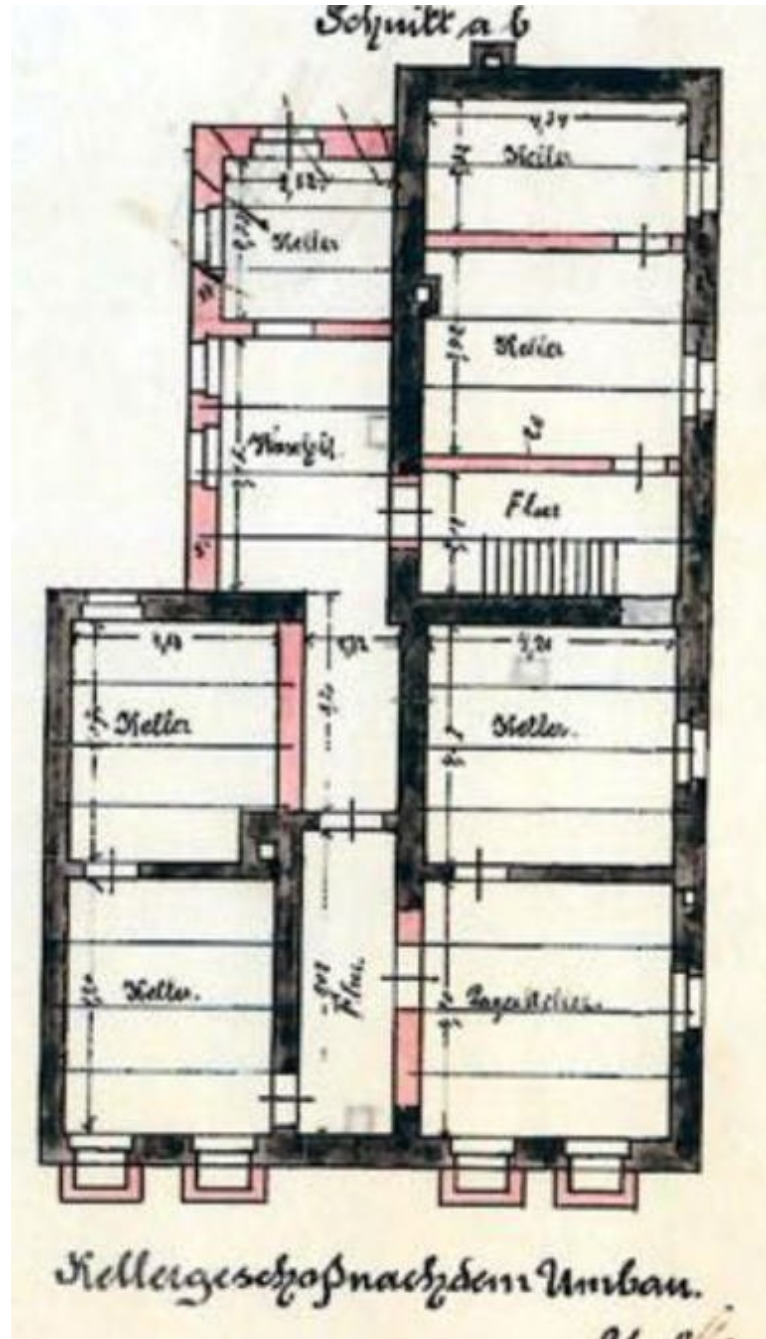


Makrolage des Bewertungsobjektes²³

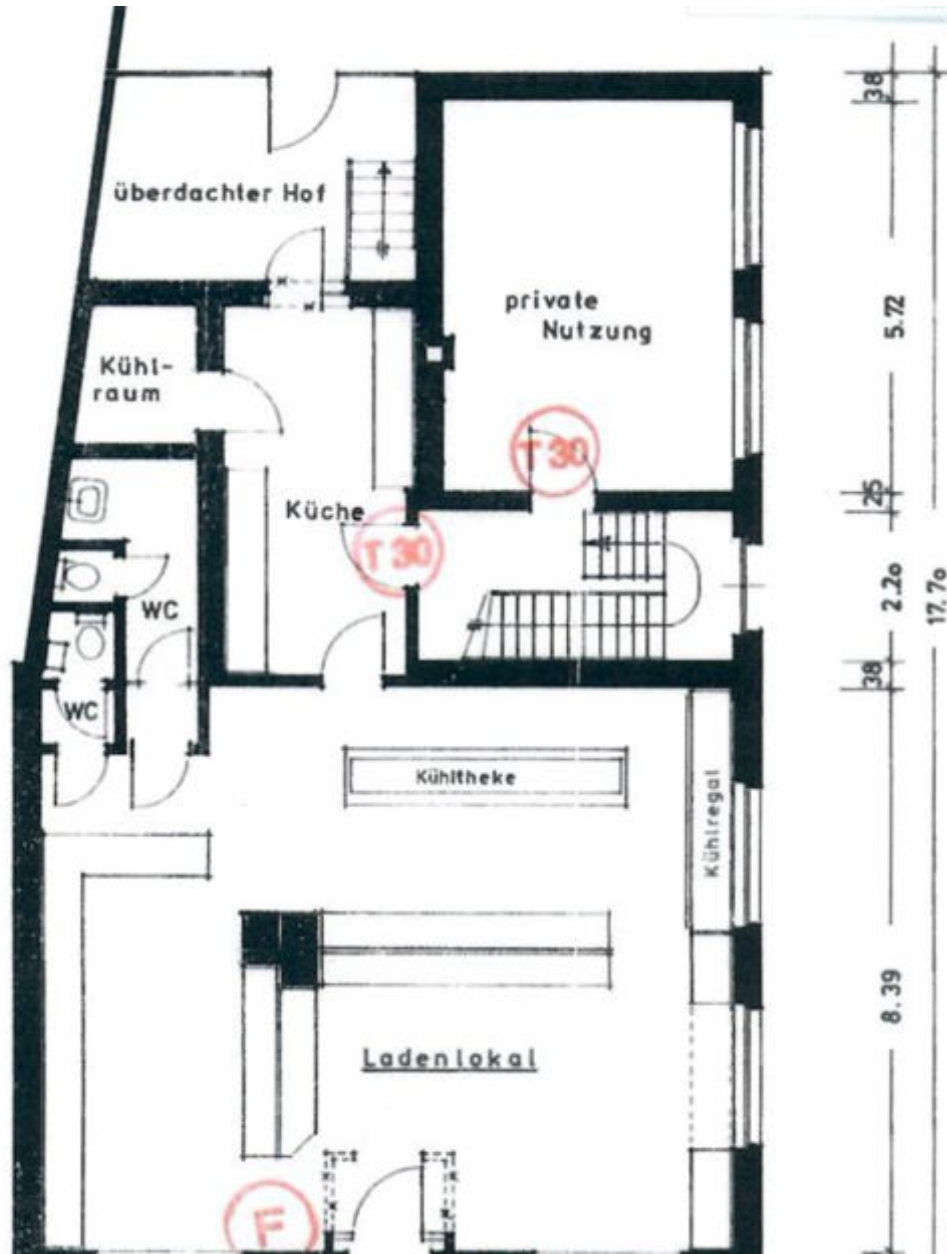
²³ Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

10.3 ungeprüfte Bauzeichnungen

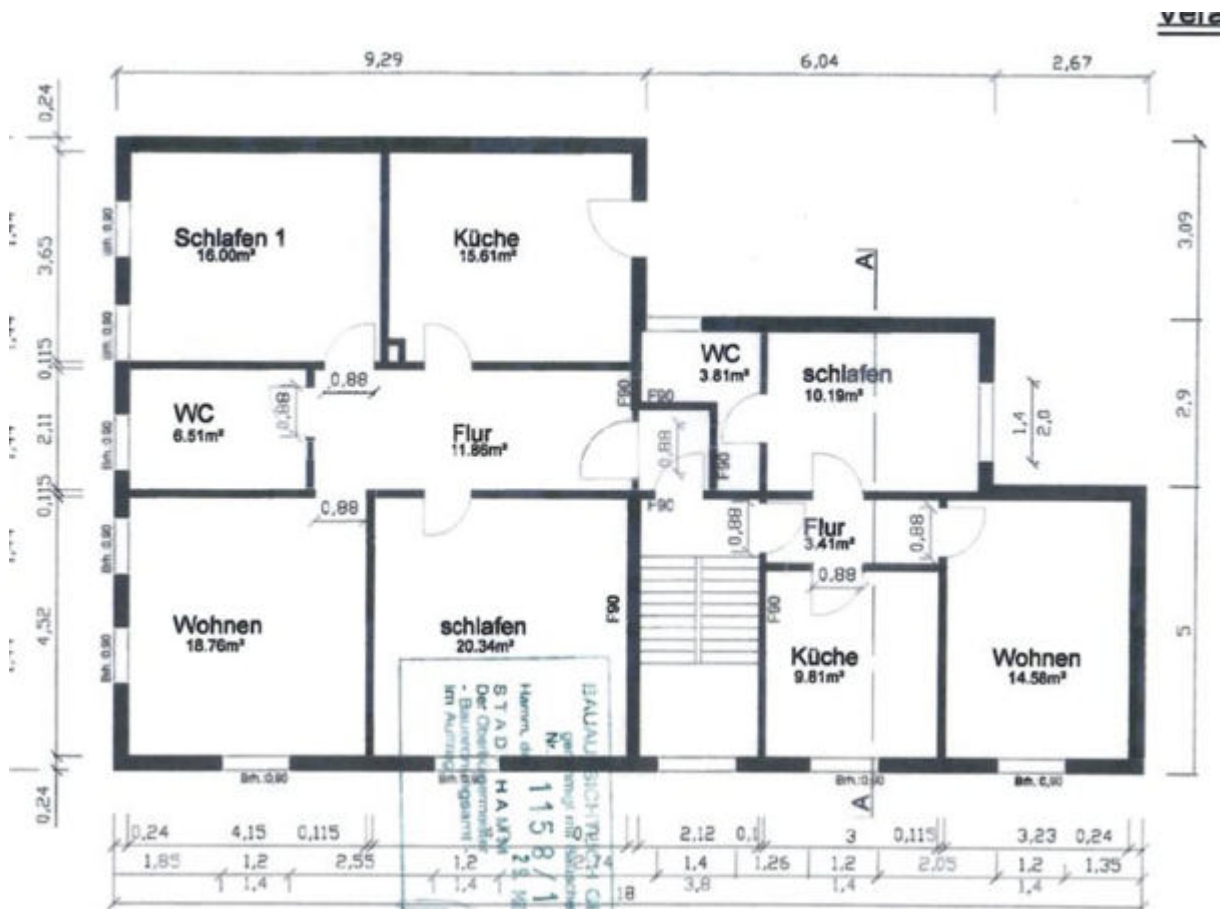
(nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen)



Kellergeschoss



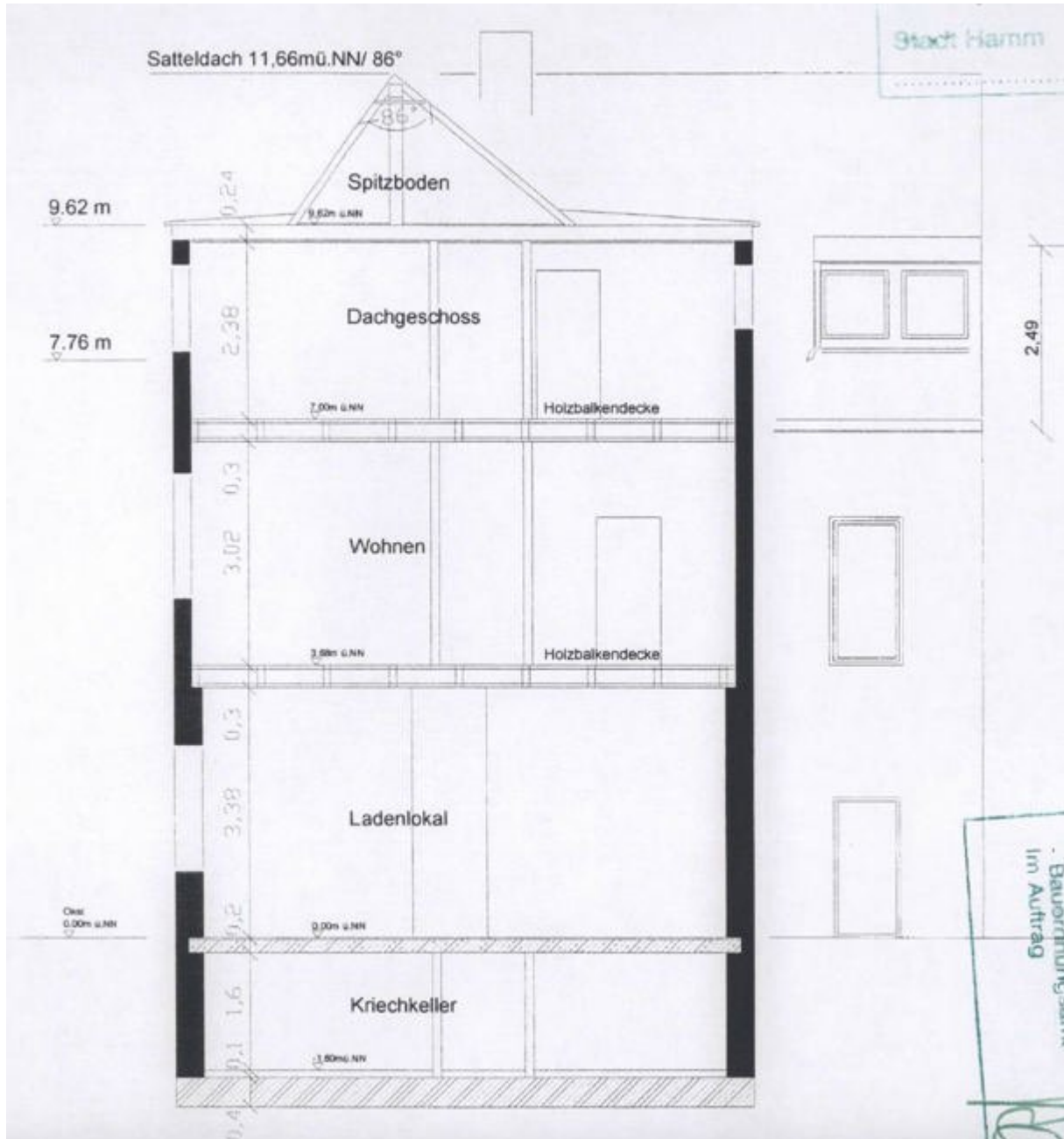
Erdgeschoss



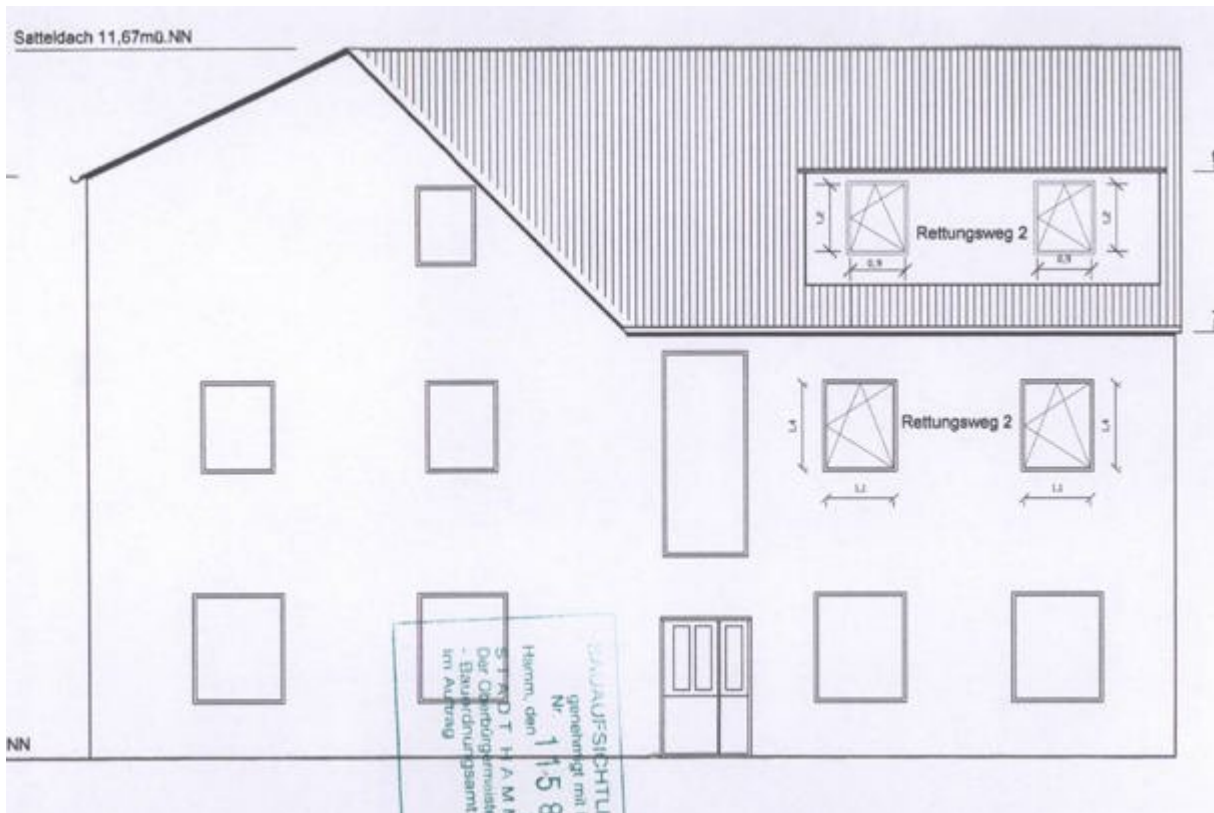
1. Obergeschoss



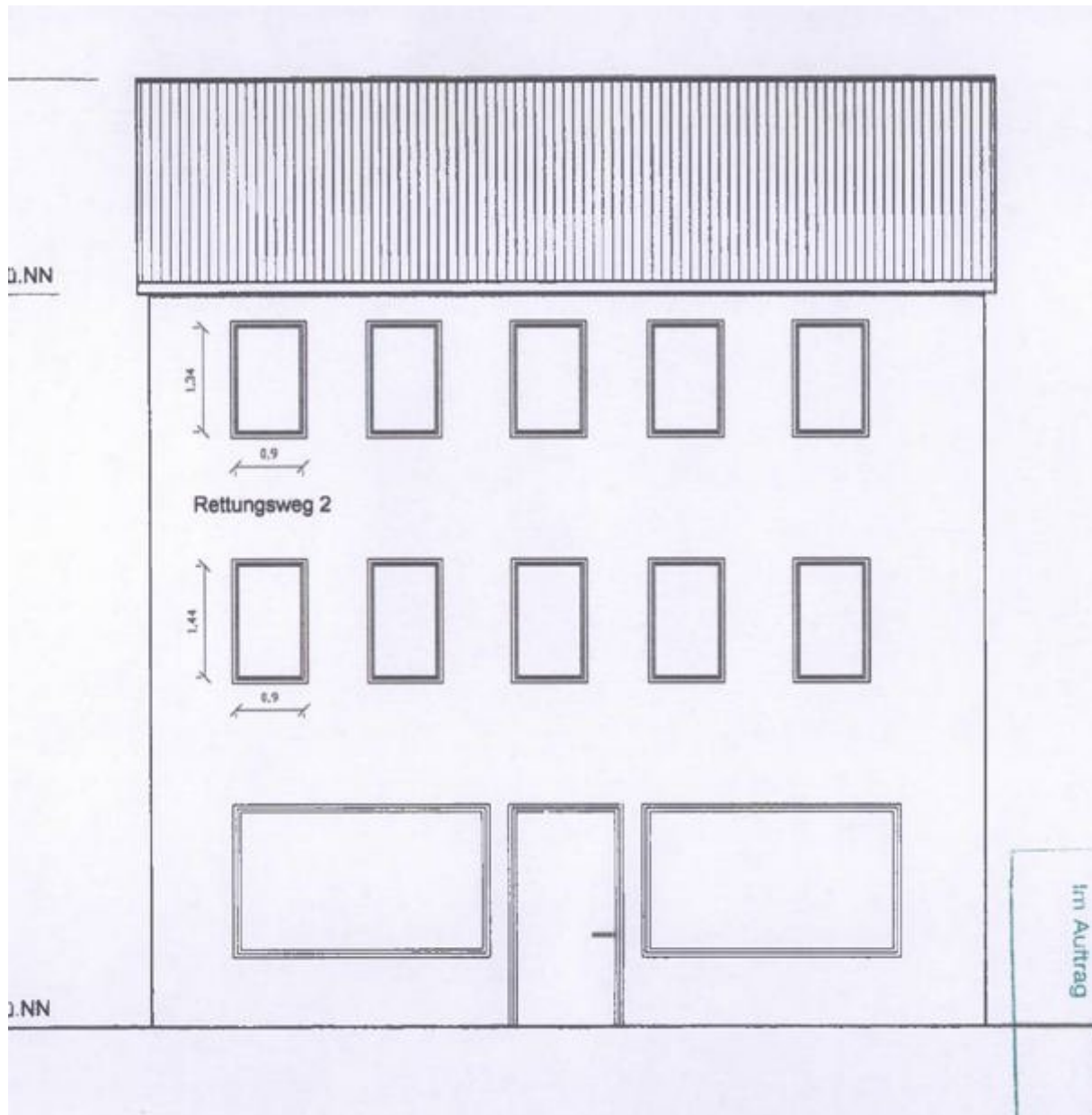
Dachgeschoss



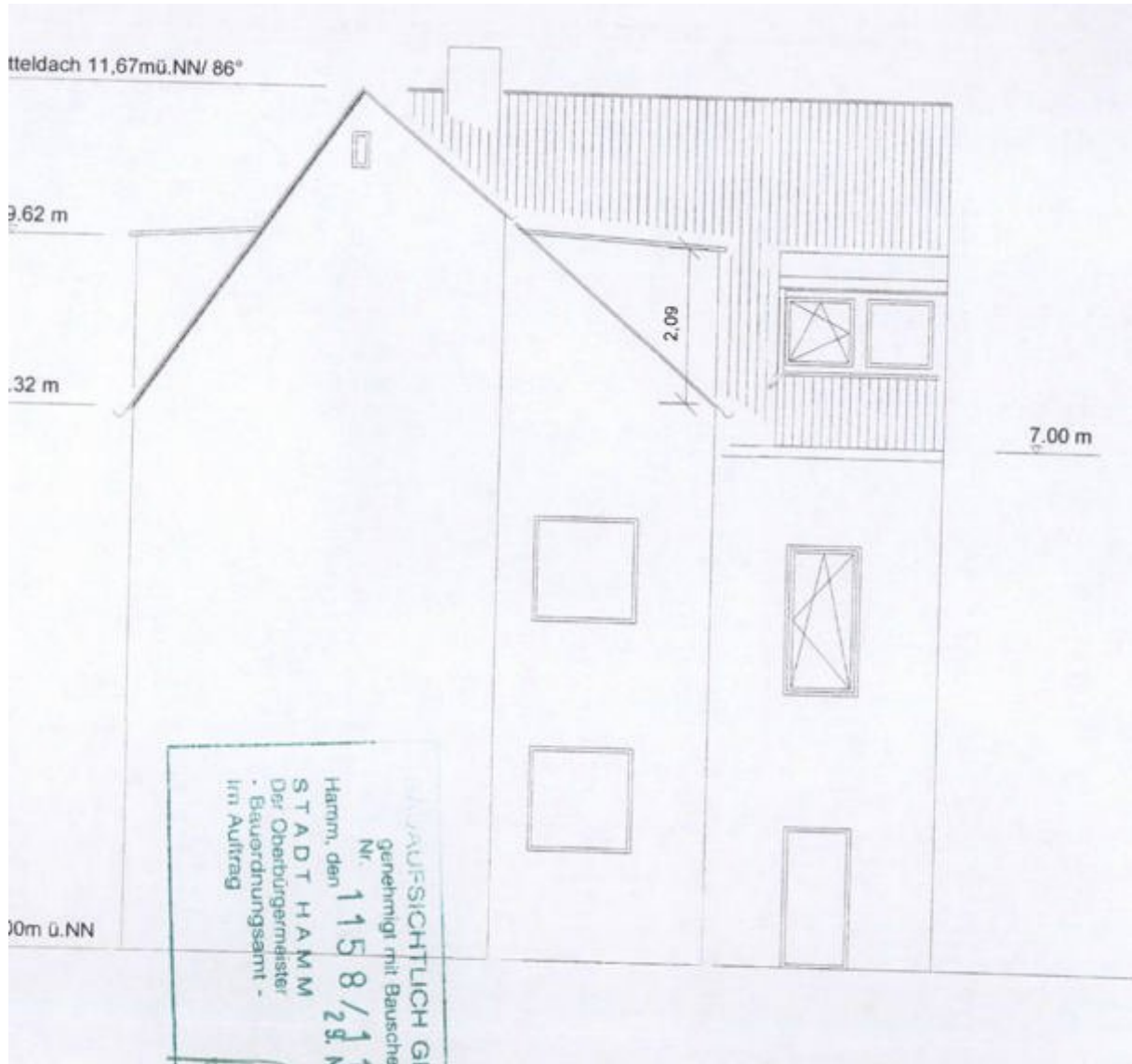
Schnittzeichnung



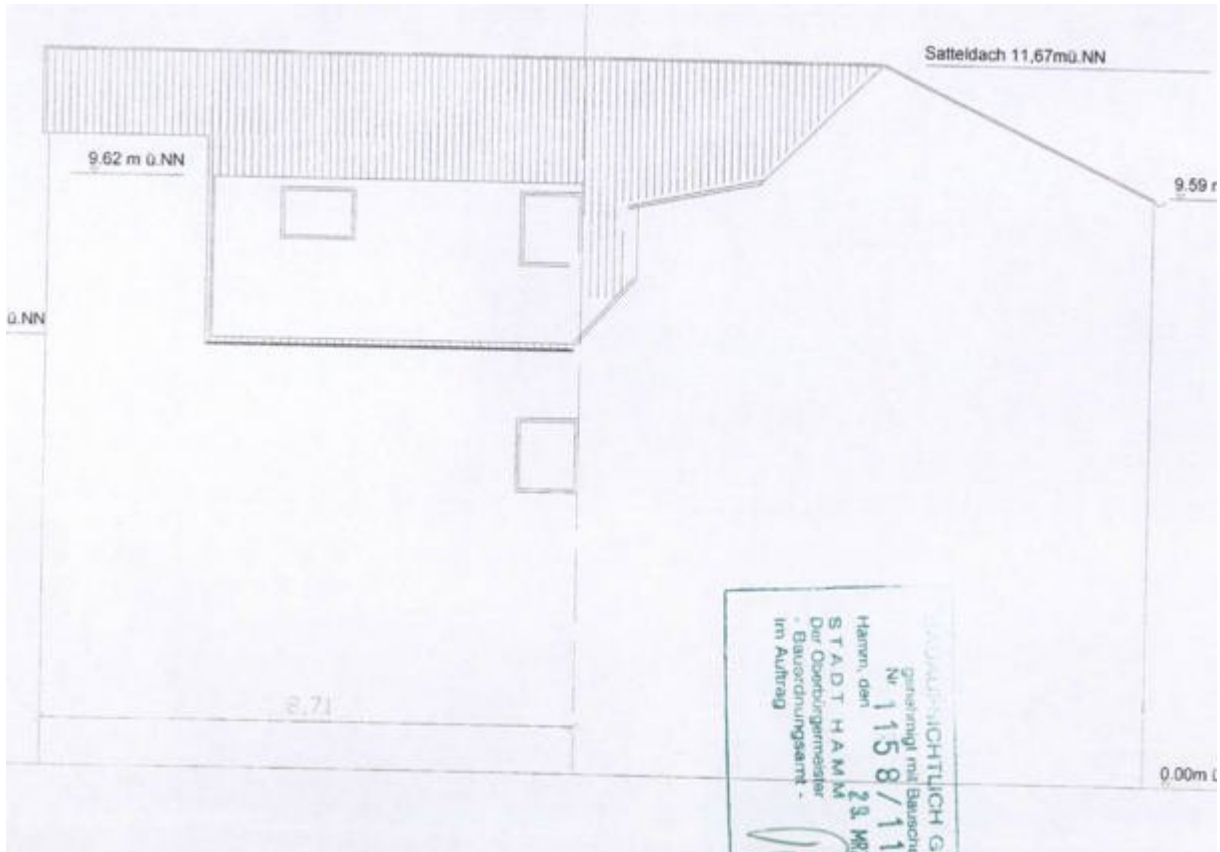
Ansicht Nordost



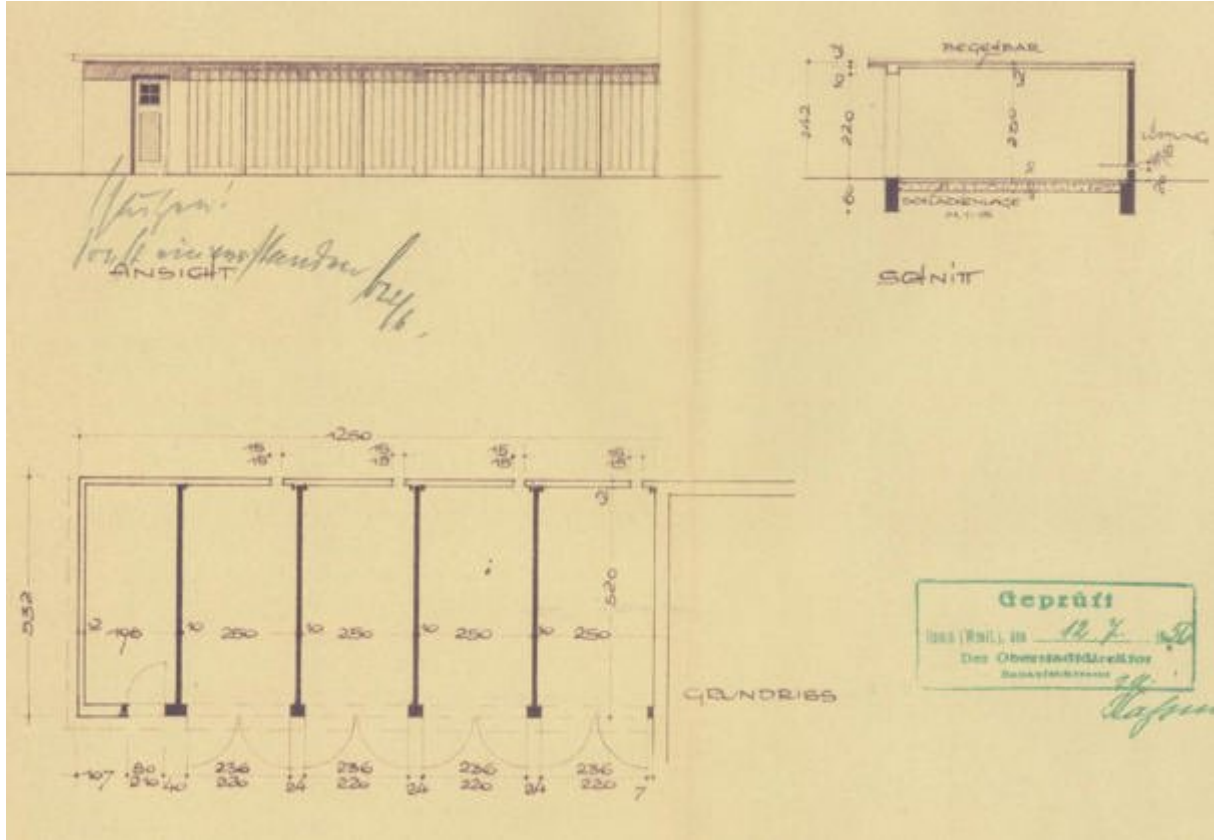
Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Zeichnungen Garagen

10.4 Fotodokumentation



Objektansicht von vorne (aus Richtung Wilhelmstraße) Zugang Ladenlokal



Objektansicht (aus Richtung Hugo-Küching-Straße)



Objektansicht (aus Richtung Hugo-Küching-Straße) Eingang Wohnungen



Objektansicht von hinten



Objektansicht von hinten (aus Richtung Marienstraße)



Rückwand Garagen (aus Richtung Marienstraße)



Garagenhof



Hof



Rissbildung an der Giebelwand



Rissbildung und Putzabplatzung an der Fassade /Graffiti am Schaufenster