

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Beachten Sie bitte den wichtigen Hinweis auf Seite 2 dieses Gutachtens!

Gutachten Nr. 2025.073-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einer Doppelhaushälfte nebst Garage sowie Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

Kurt-Witte-Weg 45 in 59071 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache: 22 K 13/25

Aufsteller / Unterzeichner:



Bastian Bienek M. Sc. RWTH

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

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

Wertermittlungstichtag:

26.05.2025

Qualitätsstichtag:

26.05.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 15.07.2025

PDF-Version

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
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
u. a. m.	und andere mehr
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

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 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.

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 20.12.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 03.07.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Stand: 10.04.2019

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 07.04.2025

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung)

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

Stand: 14.07.2021

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

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

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz
Stand: 16.10.2020

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht
Herausgeber: Helmut Löffler
Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein
5. vollständig überarbeitete Auflage
C. H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

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

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

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Dasser/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

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

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

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff

Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Kleiber digital

Herausgeber: Kleiber

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	11
1.1	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	11
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.3	Anerkennung der Bedingungen	13
1.4	Auftrag	13
1.5	Zweck	13
1.6	Wertermittlungsstichtag	14
1.7	Qualitätsstichtag	14
1.8	Objektbezogene Unterlagen	14
1.9	Ortsbesichtigung	17
1.9.1	Ladungen	17
1.9.2	Durchführung	17
2	Gegenstand der Wertermittlung	18
2.1	Zum Grundbuch	18
2.1.1	Grundbuch von Hamm, Blatt 14983 beim Amtsgericht Hamm	18
2.1.1.1	Bestandsverzeichnis	18
2.1.1.2	Abteilung I	18
2.1.1.3	Abteilung II	19
2.2	Liegenschaftskataster	19
2.2.1	Flurstück 18, Flur 1460	19
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	19
2.3.1	Grundbuch	19
2.3.2	Baulastenverzeichnis	19
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	20
2.3.4	Andere Rechte	20
2.4	Grenzüberschreitungen	20
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	20
2.5.1	Denkmalschutz	20
2.5.2	Bodendenkmalschutz	20
2.6	Planungsrecht	21
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	22
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	23
2.9	Gebäudeversicherung	23
2.10	Frühere Wertermittlungen	24

3	Ortsbeschreibung	25
3.1	Bevölkerung	25
3.2	Fläche	25
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	25
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	25
3.3.2	Infrastruktur	26
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	26
3.4	Ortslage (Makrolage)	28
4	Grundstücksbeschreibung	29
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	29
4.1.1	Verkehrslage	29
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	29
4.1.3	Umgebungsbebauung	29
4.1.4	Entwicklungszustand	35
4.1.5	Umwelteinflüsse	35
4.2	Grundstückseigenschaften	36
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 1460, Flurstück 18	36
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	37
5.1	Doppelhaushälfte	37
5.1.1	Art, Nutzung	37
5.1.2	Baujahr, Historie	37
5.1.3	Bauzahlen	38
5.1.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	38
5.1.3.2	Wohnfläche (WF)	38
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	39
5.1.5	Energetische Eigenschaften	41
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	41
5.1.6.1	Planunterlagen	43
5.1.7	Bauzustand	46
5.1.7.1	Instandhaltungsstau	46
5.1.7.2	Baumängel	47
5.1.7.3	Bauschäden	48
5.1.7.4	Baulicher Zustand	48
5.1.7.5	Fotodokumentation zum Bauzustand	49
5.2	Garage	50
5.2.1	Art, Nutzung	50
5.2.2	Baujahr, Historie	50
5.2.3	Bauzahlen	50
5.2.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	50
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	50
5.2.5	Energetische Eigenschaften	50
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	50
5.2.6.1	Fotodokumentation	52

5.2.7	Bauzustand	52
5.2.7.1	Allgemeiner Bauzustand	52
5.2.7.2	Instandhaltungsstau	52
5.2.7.3	Baumängel	52
5.2.7.4	Bauschäden	52
5.2.7.5	Baulicher Zustand	53
5.3	Außenanlagen	53
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	53
5.3.2	Garten	55
5.3.3	Einfriedung	56
5.4	Gesamteindruck	56
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	57
6.1	Vergleichswertverfahren	57
6.2	Ertragswertverfahren	57
6.3	Sachwertverfahren	57
7	Ermittlung des Bodenwertes	58
7.1	Bodenrichtwert	58
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	58
7.3	Maß der baulichen Nutzung	60
7.4	Wertzonen	60
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	61
7.5.2	Erschließungsbeiträge	61
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	61
7.5.4	Straßenbaubeitrag	61
7.6	Freilegungskosten	61
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	61
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	62
8.1	Doppelhaushälfte	62
8.1.1	Alter	62
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	62
8.1.3	Restnutzungsdauer	62
9	Ermittlung des Sachwertes	66
9.1	Gebäudezeitwert Doppelhaushälfte	66
9.1.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	66
9.1.2	Kostenkennwerte nach Gebäudetypisierung	66
9.1.3	Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	67
9.1.4	Gebäudestandardkennzahl	73
9.1.5	Zuschläge auf den Kostenkennwert	73
9.1.6	Abschläge vom Kostenkennwert	73
9.1.7	Angepasster Kostenkennwert	73
9.1.8	Herstellungskosten auf Basis 2010	74
9.1.9	Indizierung der Herstellungskosten	74

9.1.10	Gebäudezeitwert	74
9.1.10.1	Alterswertminderung	74
9.2	Gebäudezeitwert Garage	76
9.2.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	76
9.2.2	Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung	76
9.2.2.1	Garage, 18 m² BGF, 100 %	76
9.2.3	Gebäudestandardkennzahl	77
9.2.4	Herstellungskosten auf Basis 2010	77
9.2.5	Indizierung der Herstellungskosten	77
9.2.6	Gebäudezeitwert	77
9.2.6.1	Alter	77
9.2.6.2	Gesamtnutzungsdauer	77
9.2.6.3	Restnutzungsdauer	78
9.2.6.4	Alterswertminderung	78
9.3	vorläufiger Sachwert	79
9.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	79
9.4.1	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes	79
9.4.2	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	79
9.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	80
9.5.1	Wertminderungen	80
9.5.2	Werterhöhungen	81
9.6	Sachwert	81
10	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung	82
10.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG	82
10.2	Verkehrswert	82
11	Schlussbemerkungen	83
11.1	Gutachtenumfang	83
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	83
11.3	Datenschutz	83
11.4	Fertigstellung	83

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.084 „Marker Depot“	21
Abbildung 2	Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hamm	22
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	30
Abbildung 4	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	30
Abbildung 5	Auszug aus der Straßenkarte	31
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtkarte“ von Hamm	32
Abbildung 7	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	33
Abbildung 8	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	34
Abbildung 9	Straßenansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte	39
Abbildung 10	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte	40
Abbildung 11	Rückansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte	40
Abbildung 12	Grundriss vom Erdgeschoss	43
Abbildung 13	Grundriss vom Dachgeschoss	44
Abbildung 14	Grundriss vom Spitzboden	45
Abbildung 15	Schnitt durch die baulichen Anlagen	46
Abbildung 16	Rissbildung an der Ostseite der Fassade	49
Abbildung 17	Beschädigungen am Pflasterbelag im Hauszugangsbereich	49
Abbildung 18	Straßenansicht der baulichen Anlage Garage	52
Abbildung 19	Hauszugangsbereich auf dem zu bewertenden Grundstück	53
Abbildung 20	Auffahrt zur Garage auf dem zu bewertenden Grundstück	54
Abbildung 21	Überdachte Terrasse im Garten des zu bewertenden Grundstücks	54
Abbildung 22	Garten des zu bewertenden Grundstücks	55
Abbildung 23	Garten des zu bewertenden Grundstücks	56
Abbildung 24	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	59
Abbildung 25	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	60
Abbildung 26	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	64

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf gemäß dem Auftrag der schriftlichen Einwilligung des Unterzeichners.
- 1.1.3 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.16 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.17 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.18 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.19 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls werden auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.20 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.21 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.22 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.2.2.1 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen gewährt wurde, basiert das folgende Verkehrswertgutachten auf den Erkenntnissen aus den Bauakten und aus dem äußeren Erscheinungsbild, welches bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen werden konnte.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

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

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm (im Folgenden „der Auftraggeber“ genannt) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 17.04.2025 mit dem Beschluss vom 17.04.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 3-facher Ausfertigung.

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

1.5 Zweck

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

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 26.05.2025.

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

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 26.05.2025.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen hat der Unterzeichner vom Auftraggeber erhalten:

1.8.1 Auszug aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 14983 beim Amtsgericht Hamm

Stand: 04.03.2025
eingegangen: 07.05.2025
Umfang: 12 Seiten
Quelle: Amtsgericht Hamm

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

1.8.2 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW

Stand: 01.04.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de

1.8.3 Auskunft der Stadt Hamm über planungsrechtliche Gegebenheiten

Stand: 08.02.2001
Quelle: www.o-sp.de/hamm

- 1.8.4 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Denkmalliste
Stand: 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.5 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Bodendenkmal-
liste
Stand: 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.6 Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
Stand: 07.05.2025
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 07.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.7 Auskunft über den abgabenrechtlichen Zustand
Stand: 07.05.2025
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 13.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.8 Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und
Altlasten
Stand: 12.05.2025
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 12.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.9 Auskunft über die Kampfmittelsituation
Stand: 06.05.2025
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 06.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.10 Grundstücksmarktbericht
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Jahrgang: 2025
Quelle: www.boris.nrw.de

- 1.8.11 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Stand: 19.05.2025
angefordert: 19.05.2025
eingegangen: 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.12 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Stand: 22.05.2025
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 22.05.2025
Quelle: Bezirksregierung Arnsberg
- 1.8.13 Auszug aus der Bauakte
angefordert: 06.05.2025
eingegangen: 07.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.14 Auszug aus der „Straßenkarte“
Stand: 19.05.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:500.000
- 1.8.15 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
Stand: 19.05.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:50.000
- 1.8.16 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
Stand: 19.05.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:10.000
- 1.8.17 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
Stand: 19.05.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:1.000

- 1.8.18 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 17 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (13 Stück)
erstellt von: Bastian Bienek M. Sc. RWTH,
Unterzeichner des Gutachtens

1.9 Ortsbesichtigung

1.9.1 Ladungen

- 1.9.1.1 Mit den Schreiben vom 06.05.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Montag den 26.05.2025 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:
- den Auftraggeber
 - den Antragsteller „Name 1“
 - die Antragstellerin „Name 2“

1.9.2 Durchführung

Am Montag, den 26.05.2025 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:15 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der baulichen Anlagen stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

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

Die baulichen Anlagen waren für den Unterzeichner nicht zugänglich, da die Antragsgegnerin nicht anwesend war. Die baulichen Anlagen konnten ausschließlich von außen besichtigt werden.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

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

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück.

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

2.1.1 Grundbuch von Hamm, Blatt 14983 beim Amtsgericht Hamm

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>018</i>
Flurstück:	<i>1460</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Kurt-Witte-Weg 45</i>
Größe:	<i>2 a 63 m²</i>

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Eigentümer
-----------------	-------------------

4.1	„Name 3“ - zu ½ Anteil -
-----	--------------------------

4.2	„Name 4“ - zu ½ Anteil -
-----	--------------------------

2.1.1.3 Abteilung II

zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Eigentümer
----------	------------

- | | |
|---|--|
| 4 | <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen vom 27.02.2025 (Amtsgericht Hamm, AZ: 22 K 13/25). Eingetragen am 04.03.2025.</i> |
|---|--|

2.2 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.04.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flurstück 18, Flur 1460

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Kurt-Witte-Weg 45
Fläche:	263 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 263
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

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

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

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für das zu bewertende Grundstück zum 07.05.2025 keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag keine Baulasten eingetragen sind.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

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

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

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

2.5.2 Bodendenkmalschutz

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

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 08.02.2001 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 02.084 „Marker Depot“. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für das zu bewertende Grundstück gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- ①,⑧ GFZ (Geschossflächenzahl)
- PD 10-15 Pultdach mit einer Dachneigung von 10-15°
- SD 35-45 Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45°
- TH 6,5m Traufhöhe von 6,5 m

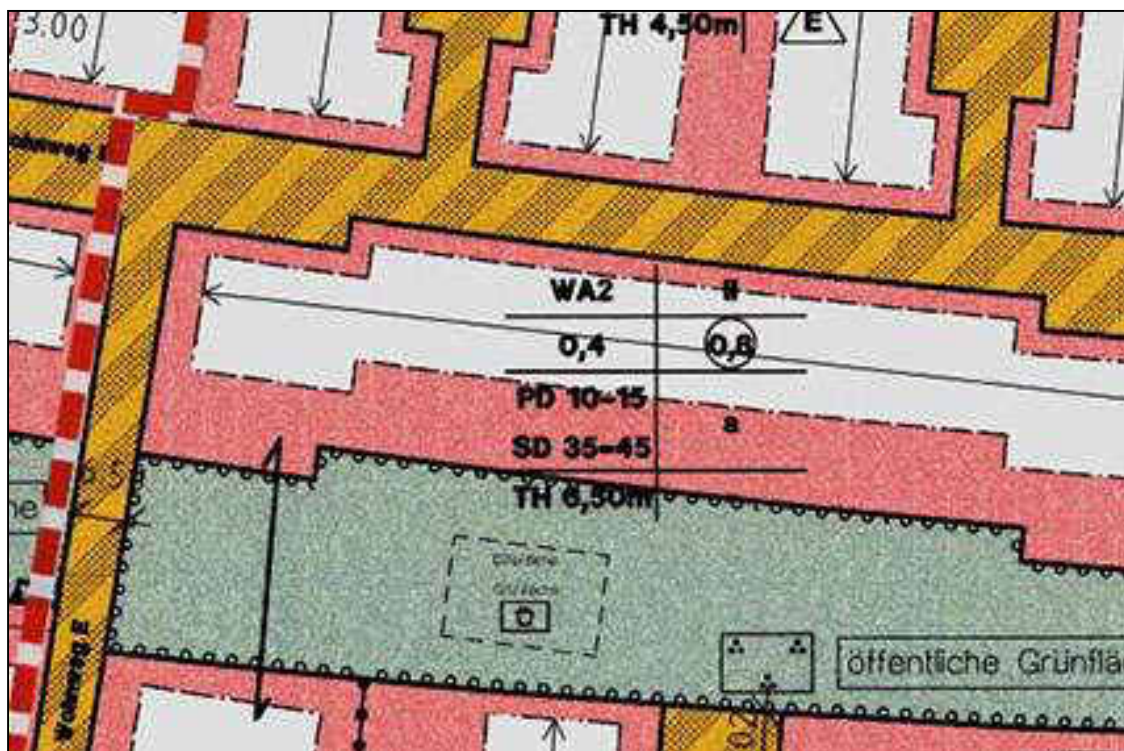


Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.084 „Marker Depot“
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 5“, liegt für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag 12.05.2025 folgender Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor.

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

*Fläche **2500809** (in der Anlage blau markiert): Ehemaliges Betriebsgelände „Marker Depot“ (ca. 1936-1986 militärisch genutzt).*

Verdachtskategorie: „Sanierte Fläche ohne Überwachung“



2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

Mit Schreiben vom 22.05.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 6“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Hans“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG AKTIENGESSELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Weiter heißt es:

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.“

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

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)

18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)

3.602.426 Einwohner

Stadt Hamm, kreisfrei (Stand 30.06.2024)

181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)

226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

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

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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

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

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

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

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

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

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

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

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn.

Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 31 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 7 auf Seite 33 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 3,0 km östlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 31 und Abbildung 7 auf Seite 33 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 200 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 3,8 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 12 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

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

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 200 m. 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 eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 26.05.2025



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 26.05.2025



Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

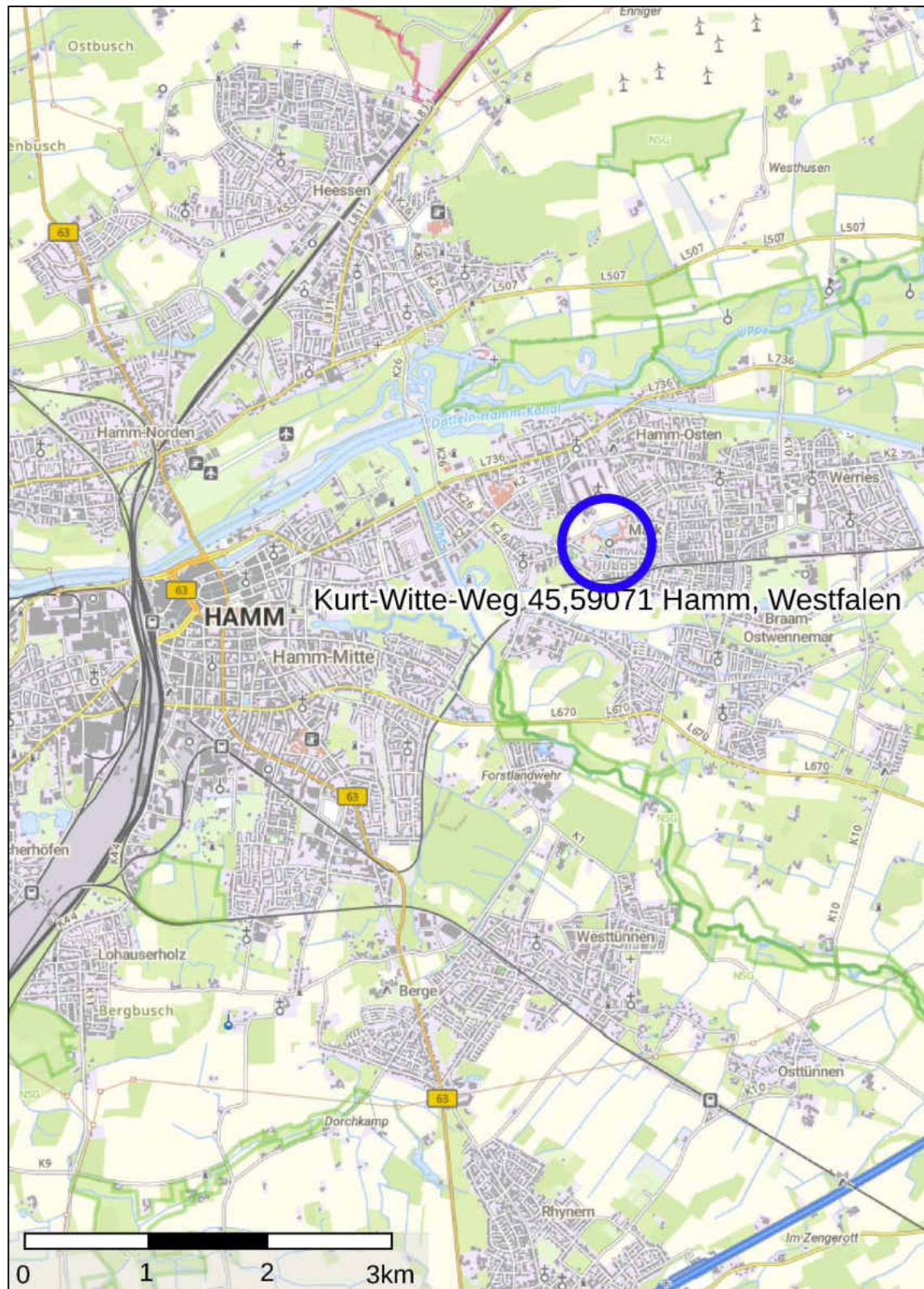


Abbildung 6 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
ca. Maßstab 1:50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

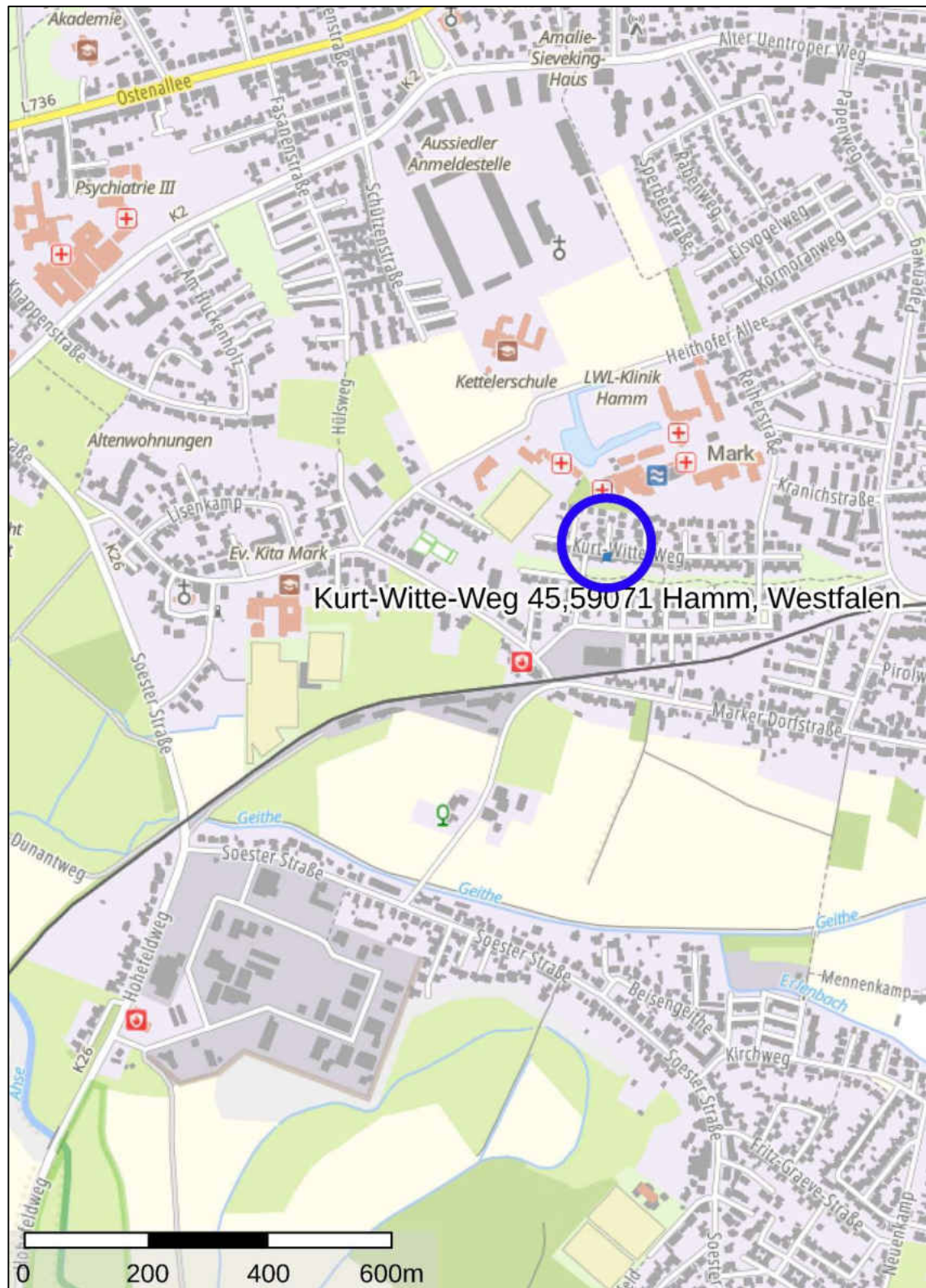


Abbildung 7 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

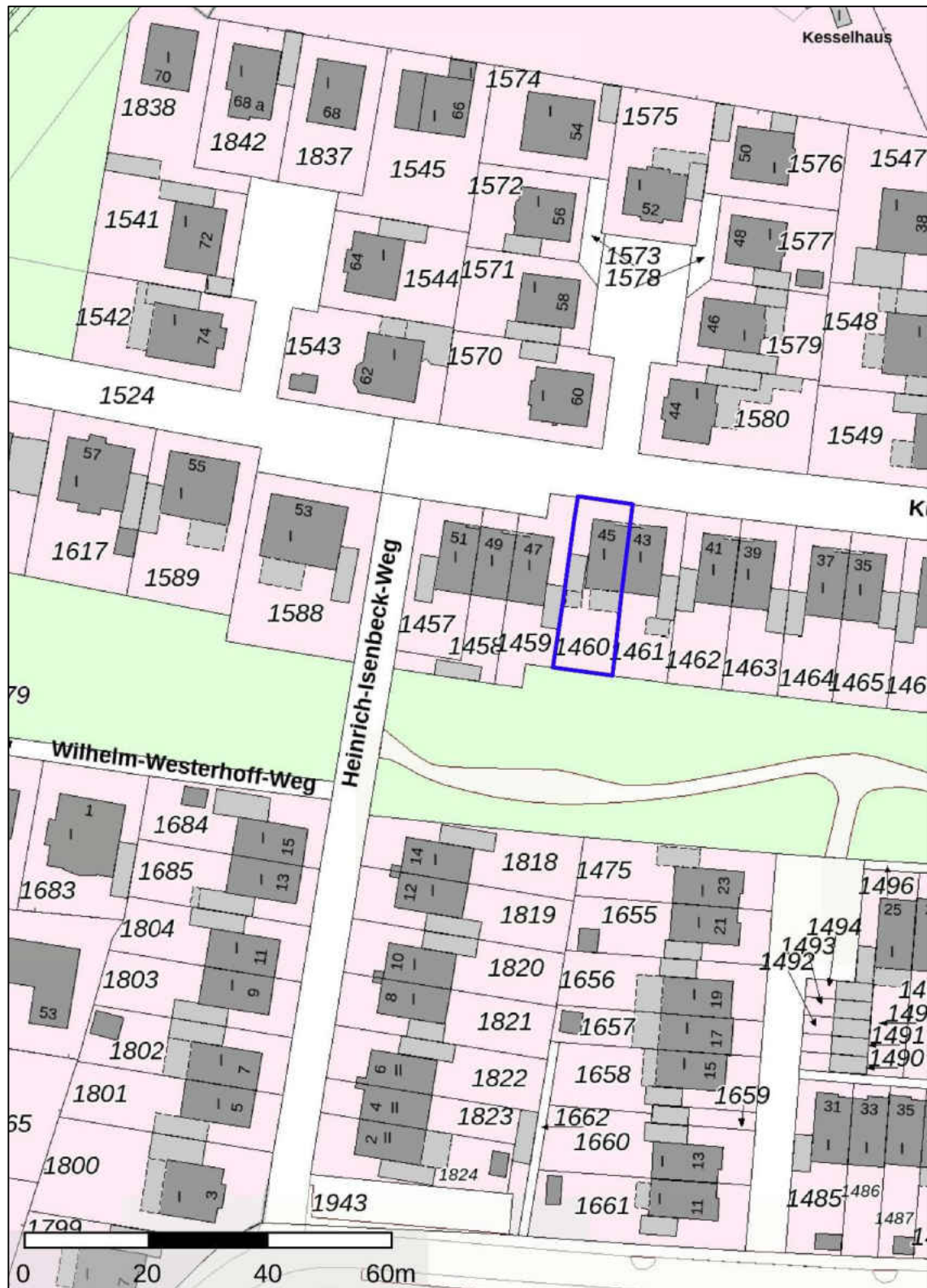


Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
 ca. Maßstab 1:1.000
 Das zu bewertende Grundstück ist blau umrandet markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.1.4 Entwicklungszustand
(§ 3 ImmoWertV)

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

4.1.5 Umwelteinflüsse
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 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.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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.

4.1.5.3 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 somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.4 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.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 1460, Flurstück 18

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 8 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 263 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 9,5 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 27,5 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 63,9 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 8 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Doppelhaushälfte

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 3 m im Mittel
- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur östlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 13,5 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 2,9 m im Mittel

4.2.1.3.2 Garage

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 9 m im Mittel
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 6,3 m im Mittel
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 12,5 m im Mittel
- Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einer Doppelhaushälfte nebst Garage sowie 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 und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Doppelhaushälfte

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Doppelhaushälfte handelt es sich um eine nicht unterkellerte eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

Das Erdgeschoss umfasst:

- eine Diele mit Treppenzugang zum Dachgeschoss
- eine Küche
- einen Hauswirtschaftsraum
- ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- ein Gästebad

Das 1. Dachgeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss und Treppenzugang zum Spitzboden
- drei Schlafzimmer
- ein Badezimmer

Der Spitzboden umfasst:

- ein Schlafzimmer

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 2002

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

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

Erdgeschoss	ca. 86 m ²
1. Dachgeschoss	ca. 86 m ²
Doppelhaushälfte, gesamt	ca. 172 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

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

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

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

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

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen des Architekten „Name 7“ aus den Bauakten der Stadt Hamm vom Unterzeichner geprüft und ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 56 m ²
1. Dachgeschoss	ca. 46 m ²
Spitzboden	ca. 17 m ²
Doppelhaushälfte, gesamt	ca. 119 m ²

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

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



Abbildung 9 Straßenansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte
fotografiert am 26.05.2025



Abbildung 10 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte
fotografiert am 26.05.2025

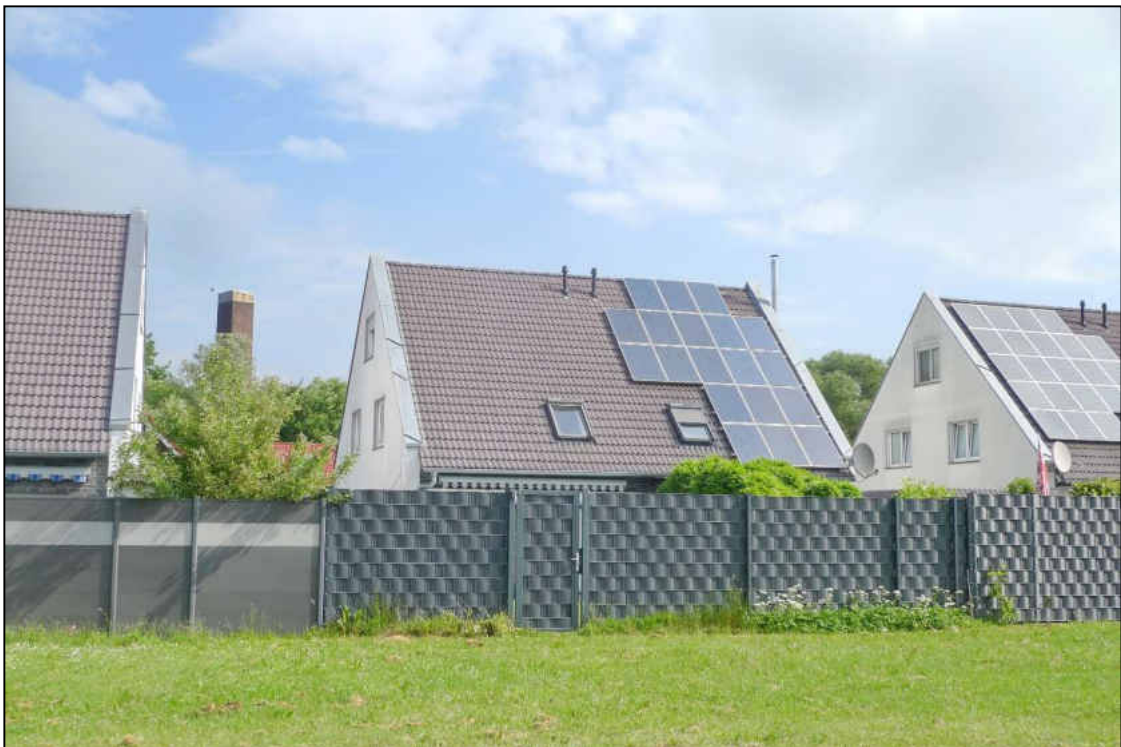


Abbildung 11 Rückansicht der baulichen Anlage Doppelhaushälfte
fotografiert am 26.05.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Außenwände:

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| ▪ Erdgeschoss | Mauerwerk |
| ▪ Dachgeschoss | Mauerwerk |
| ▪ Spitzboden | Mauerwerk |
| ▪ Wärmedämmung | baujahrestypisch |
| ▪ Oberflächen | Klinkerfassade, Giebelseite verputzt |

Dachkonstruktion:

- | | |
|----------------|--|
| ▪ Dachform | Satteldach |
| ▪ Dachdeckung | Tondachziegel |
| ▪ Entwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre, außen liegend |
| ▪ Wärmedämmung | baujahrestypisch |

Treppen:

- | | |
|------------------|--|
| ▪ Geschosstreppe | aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erkennbar |
|------------------|--|

Fenster:

- | | |
|----------------|---|
| ▪ Erdgeschoss | Kunststofffenster,
2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
Fensterbänke aus Naturstein,
Rollläden aus Kunststoff |
| ▪ Dachgeschoss | Kunststofffenster,
2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
Rollläden aus Kunststoff |
| ▪ Spitzboden | Kunststofffenster,
2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
Rollläden aus Kunststoff |

Außentüren:

- Haustür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Gartentür Kunststofffenster, bodentief

Innenwände:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Innentüren:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Fußböden:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Sanitäreinrichtungen:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Heizungsanlage:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich,
gemäß Bauakte gasbetriebene Heizungsanlage

Warmwasserzubereitung:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Leitungen:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

Elektroinstallation:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich

5.1.6.1 Planunterlagen

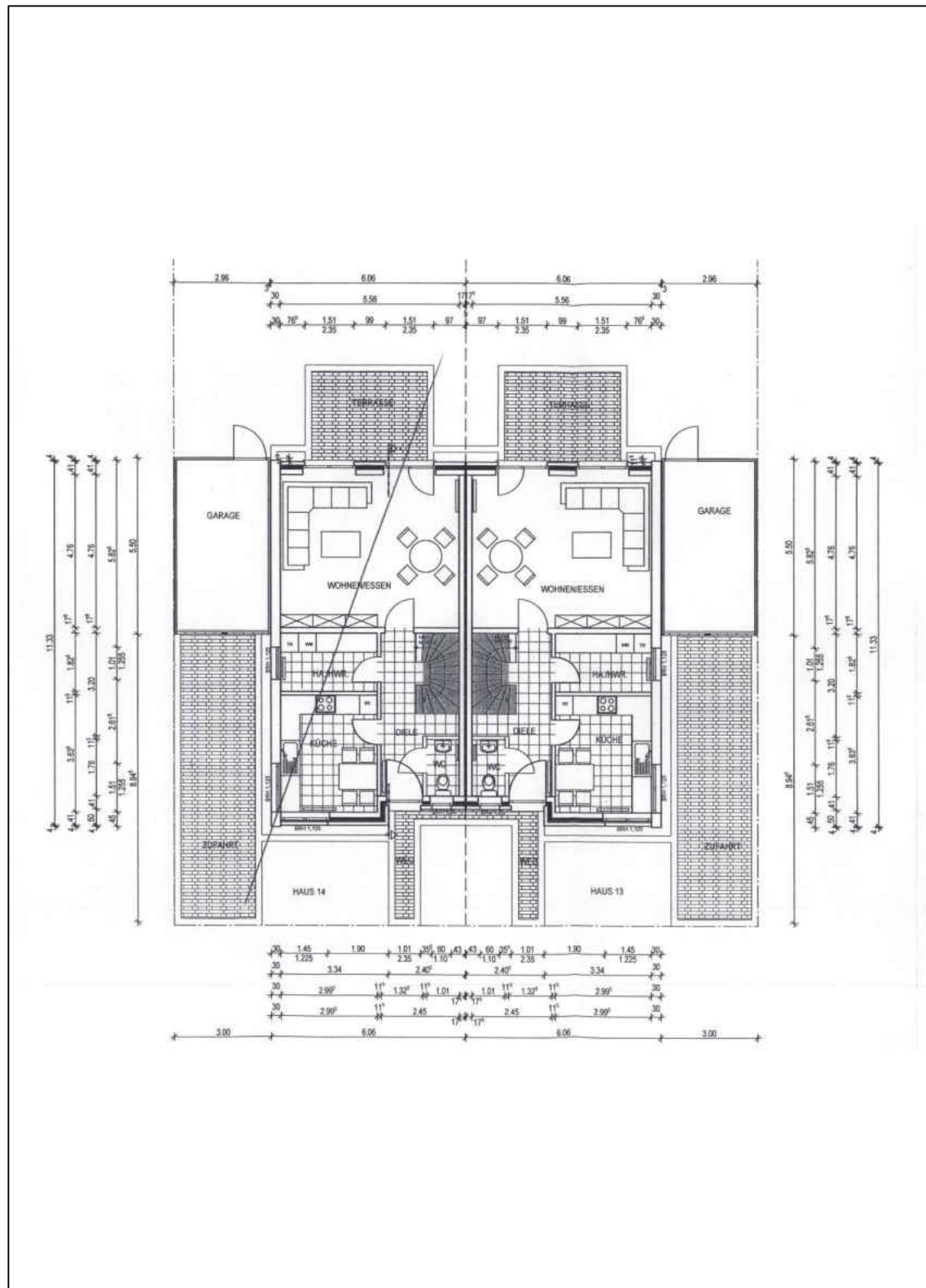


Abbildung 12 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

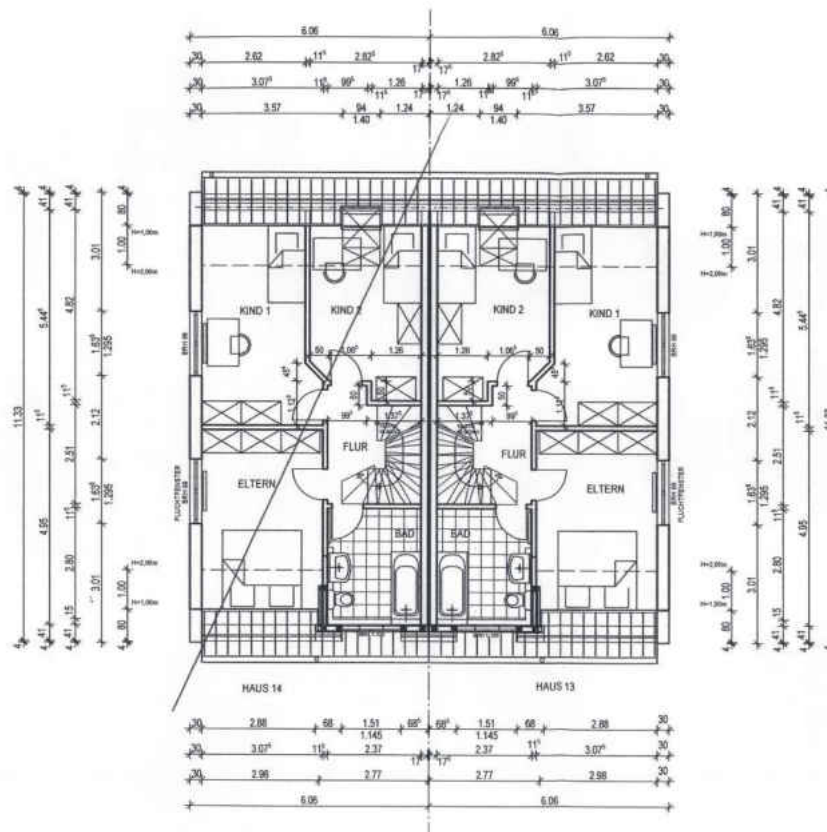


Abbildung 13 Grundriss vom Dachgeschoss
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

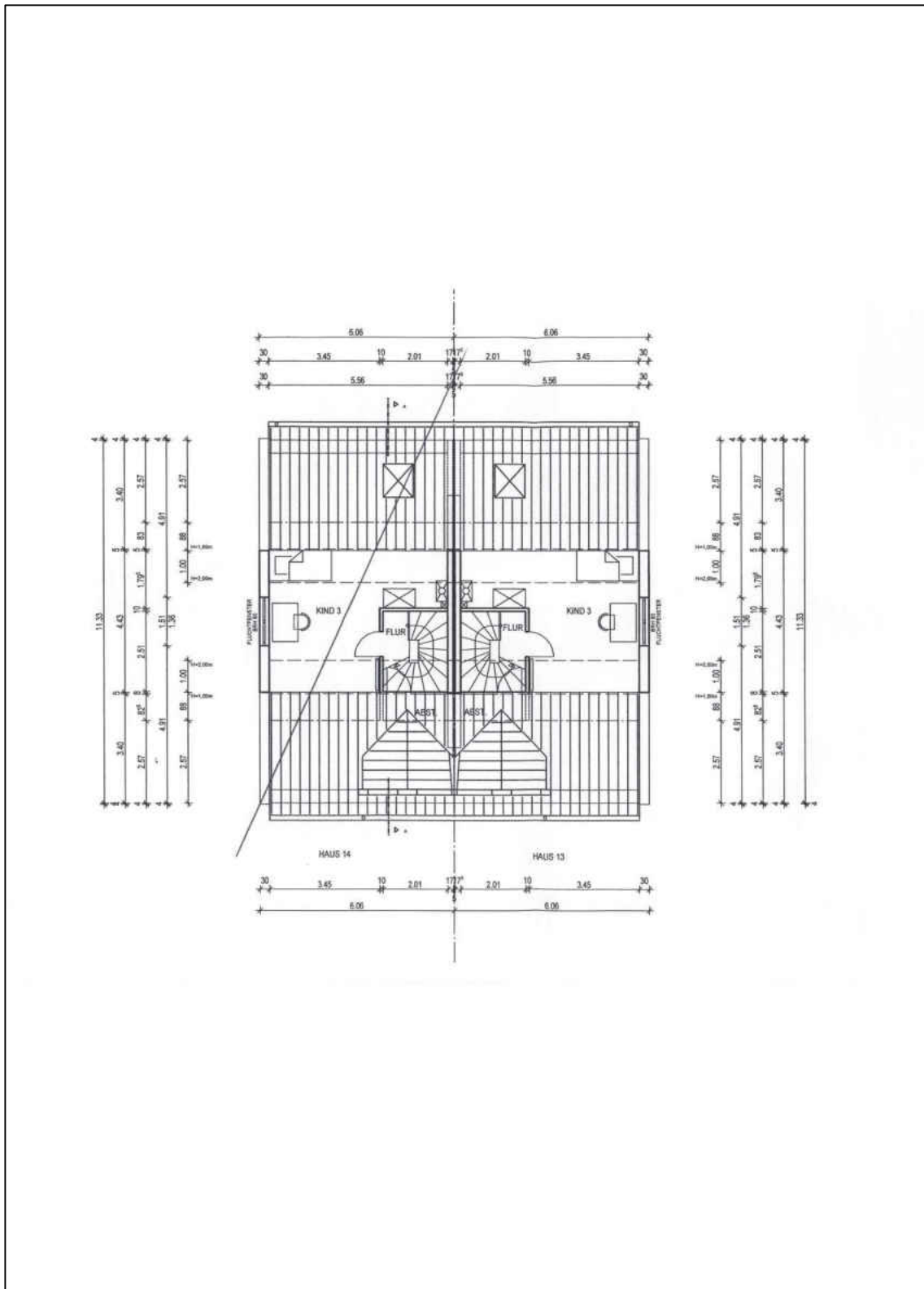


Abbildung 14 Grundriss vom Spitzboden
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

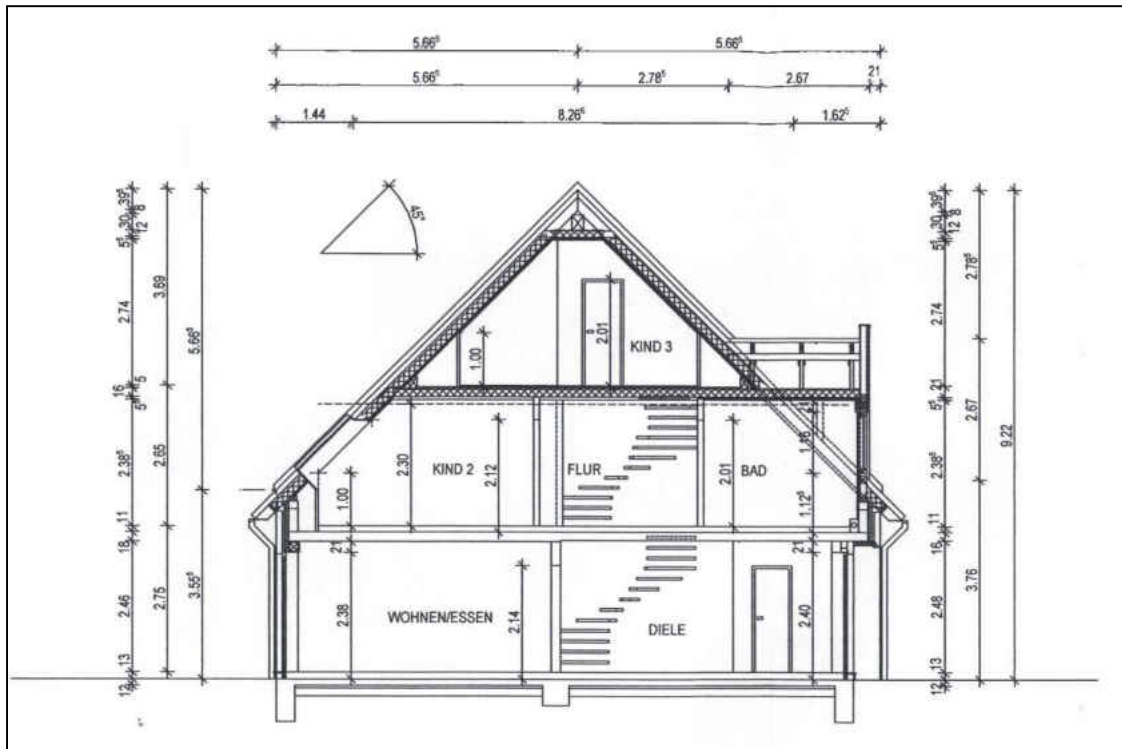


Abbildung 15 Schnitt durch die baulichen Anlagen
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

5.1.7

Bauzustand

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.7.1

Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1.1

Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

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

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

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

5.1.7.1.2

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

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

5.1.7.2.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.7.3 **Bauschäden**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

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

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

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat vereinzelte marginale Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Doppelhaushälfte feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 49 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Doppelhaushälfte befindet sich in äußerlich betrachtet einem altersentsprechend gepflegten Zustand mit kleineren baulichen Beeinträchtigungen und Schäden.

Die bauliche Anlage Doppelhaushälfte konnte vom Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. Daher kann vom Unterzeichner keine Aussage zu etwaigen Mängeln, Schäden und eventuell unterlassenen Instandhaltungen getroffen werden.

Für eventuell bestehende unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an den baulichen Anlagen setzt der Unterzeichner einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert an.

Für den äußerlich sichtbaren baulichen Zustand der baulichen Anlage Doppelhaushälfte setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 500 EUR an.

Die Wertminderung für den baulichen Zustand der baulichen Anlage Doppelhaushälfte berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.5 auf Seite 80 dieses Gutachtens).

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

5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand

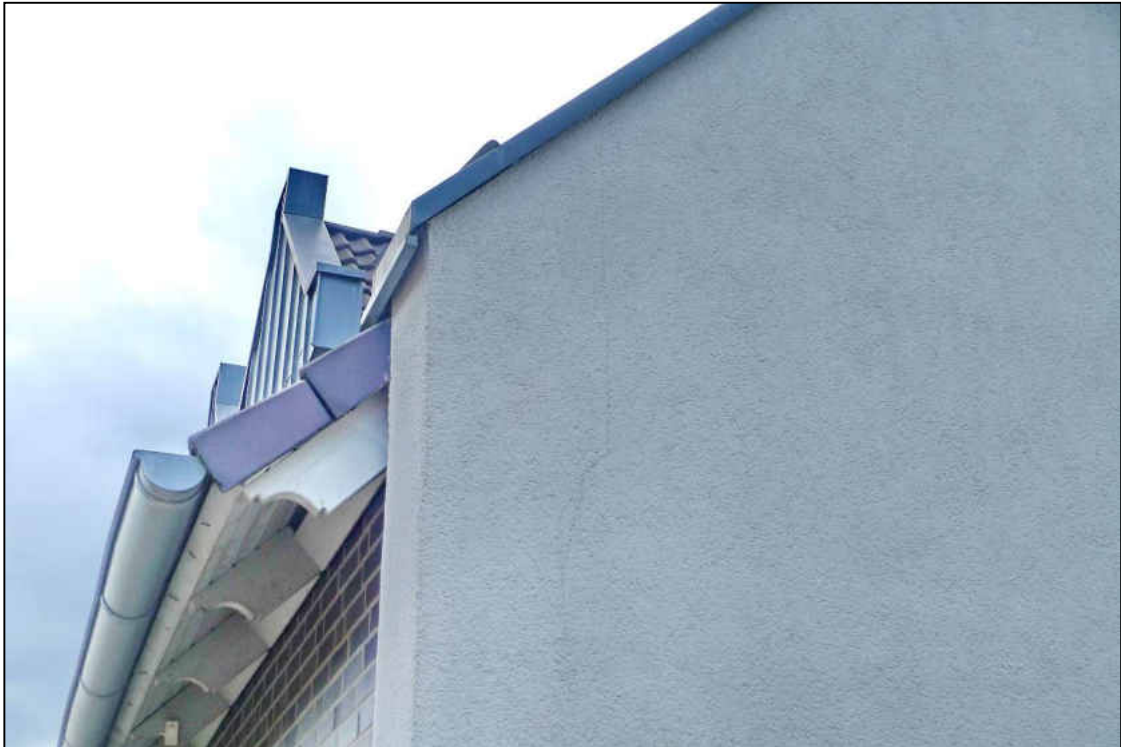


Abbildung 16 Rissbildung an der Ostseite der Fassade
fotografiert am 26.05.2025

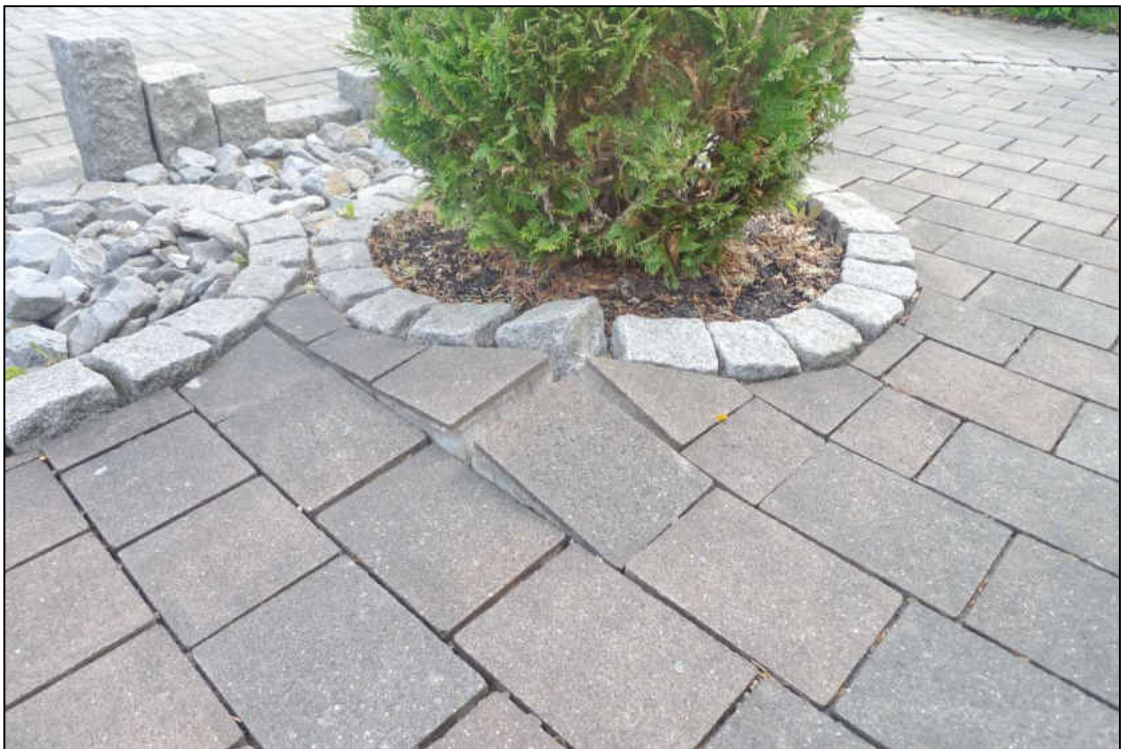


Abbildung 17 Beschädigungen am Pflasterbelag im Hauszugangsbereich
fotografiert am 26.05.2025

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Garage handelt es sich um eine Fertigteilgarage.

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 2002

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

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

Erdgeschoss	ca. 18 m ²
-------------	-----------------------

5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garage wurde in baujahrestypischer Fertigbauweise und Gestaltung erbaut.

5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- | | |
|---------------|------------|
| ▪ Erdgeschoss | Stahlbeton |
|---------------|------------|

Außenwände:

- Erdgeschoss Betonfertigteile

Dachkonstruktion:

- Dachform Flachdach
- Dachdeckung Bitumenbahnen
- Entwässerung innenliegend
- Wärmedämmung nicht ersichtlich

Tore und Türen:

- Garagentor Stahlschwingtor
- Garagentür zum Stahltür, einfach
 Garten

Fußböden:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erkennbar

Elektroinstallation:

aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erkennbar

5.2.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 18 Straßenansicht der baulichen Anlage Garage
fotografiert am 26.05.2025

5.2.7 Bauzustand

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

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.7.2 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

5.2.7.3 Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

5.2.7.4 Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

5.2.7.5 **Baulicher Zustand**

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

Für den baulichen Zustand der baulichen Anlage Garage setzt der Unterzeichner keinen Abschlag an.

5.3 **Außenanlagen**

5.3.1 **Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich**

Vor den baulichen Anlagen befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Auffahrt zur Garage sowie ein mit Betonverbundsteinen gepflasterter Gehweg zur Hauseingangstür.

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Differenzausgleichsstufe.

Auf der Rückseite der Doppelhaushälfte befindet sich eine gepflasterte, überdachte Terrasse mit Zugang zum Wohn- und Esszimmer.

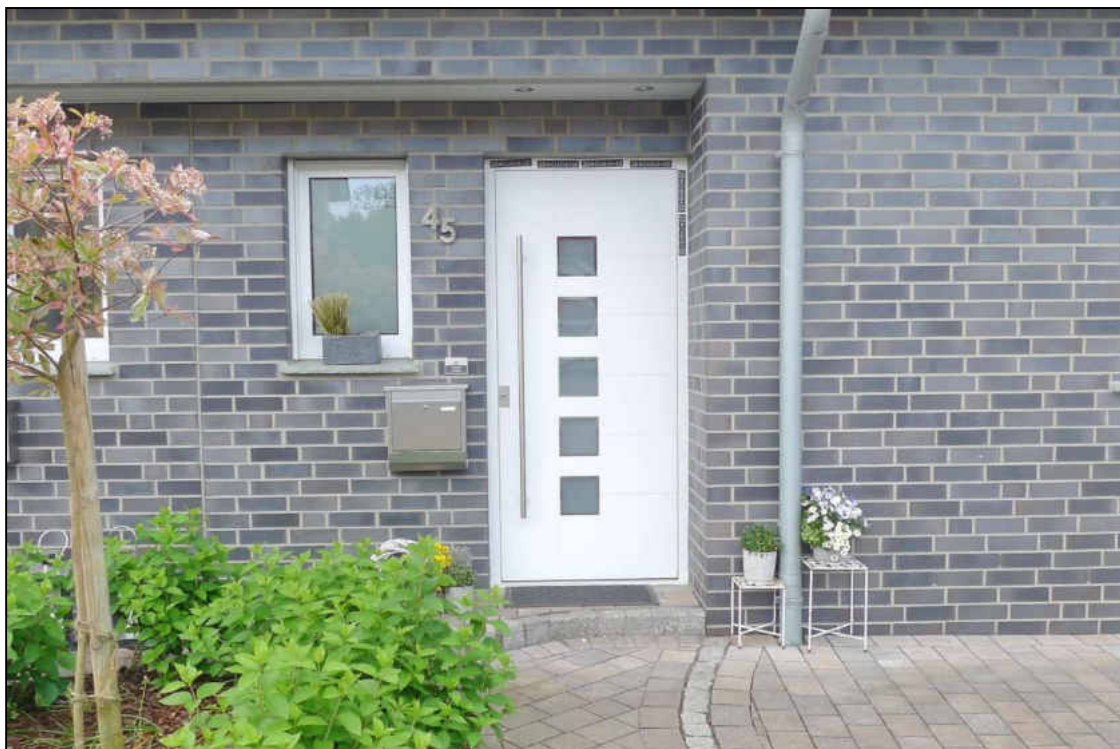


Abbildung 19 Hauszugangsbereich auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 26.05.2025



Abbildung 20 Auffahrt zur Garage auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 26.05.2025



Abbildung 21 überdachte Terrasse im Garten des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 26.05.2025

5.3.2 Garten

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche mit angelegten Beeten, in denen Sträucher und Bäume gepflanzt wurden. Es befindet sich ein Gartengerätehaus in Holzbauweise im Garten.

Der Garten befindet sich in einem gepflegten Zustand.



Abbildung 22 Garten des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 26.05.2025

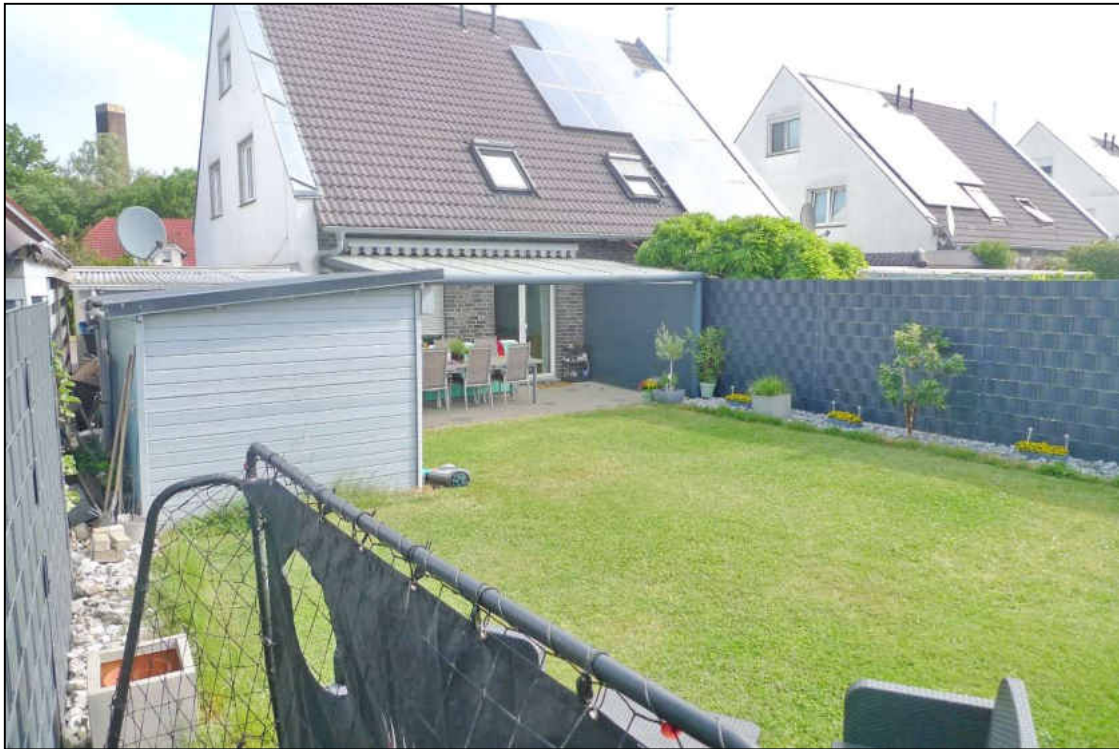


Abbildung 23 Garten des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 26.05.2025

5.3.3 Einfriedung

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks ist mit einem Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzmatte nach Osten, Süden und Westen eingefriedet. Zur südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartentor mit Zugang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

5.4 Gesamteindruck

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Mietspiegel der Stadt Hamm in mittlerer Wohnlage von Hamm.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

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

6.2 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

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

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

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

Da das zu bewertende Grundstück mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 19.05.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

285 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 1 – 2 Geschossen.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 19.05.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm nicht erkennbar.
- 7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.
- 7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.
- 7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer den bereits genannten 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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Kurt-Witte-Weg 45, Ortsteil 59071 Hamm.



Ausgabe gefertigt am 19.05.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Abbildung 24 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59071
Gemarkungsname	Hamm
Gemarkungsnummer	1356
Ortsteil	Uentrop
Bodenrichtwertnummer	133
Bodenrichtwert	285 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 25 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

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

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

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

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 8“, vom 07.05.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Kurt-Witte-Weg.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an. Das Grundstück gehört zu einem Baugebiet, das von einem Erschließungsträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages ausgebaut wurde. Hiernach war der Erschließungsträger verpflichtet, die Erschließung auf eigene Rechnung durchzuführen.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

- 7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 58 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.
Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbetragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Flurstück 18	
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	
263 m ² x 285 EUR/m ²	= 74.955 EUR
Bodenwert, gesamt	= 74.955 EUR

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Doppelhaushälfte

8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

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

Baujahr (Erstnutzung) ca. 2002

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2025

Alter der baulichen Anlage Doppelhaushälfte 23 Jahre

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

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

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

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung in individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungs-

objekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

- 8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.
- 8.1.3.3 Die bauliche Anlage Doppelhaushälfte wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.1.3.4 Da das Gebäudealter (23 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.
- 8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens).
Folgende nach der Kernsanierung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 26 auf Seite 64 dieses Gutachtens):

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

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

Abbildung 26 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

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

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

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

8.1.3.6 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 23 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten

Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 70 Jahren.

- 8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 23 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 28,75 %.

Da das relative Alter von 28,75 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, wird die Restnutzungsdauer anhand der Formel unter 8.1.3.7 auf Seite 65 dieses Gutachtens ermittelt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 57 Jahre.

9 Ermittlung des Sachwertes

9.1 Gebäudezeitwert Doppelhaushälfte

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.1.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Doppelhaushälfte zur Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV in folgende Teilanlagen auf:

- Doppelhaushälfte
Gebäudetyp 2.21, Doppel- und
Reihenendhäuser mit Erdgeschoss, 172 m² BGF
nicht unterkellert sowie voll (ca. 100 %
ausgebautem Dachgeschoss Flächenanteil)

9.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II ImmoWertV dargestellt.

Sie entsprechen gemäß Anlage 4 Teil I Nr. 1 ImmoWertV den Normalherstellungskosten auf Basis 2010 für Gebäude der Kosten-
gruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Bau-
nebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sowie
der Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

9.1.2.1 Standardstufe 1

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil BGF	Kostenkennwert
Doppelhaushälfte	2.21	740 EUR/m ²	100 %	740 EUR/m ²
Doppelhaushälfte, gesamt:				740 EUR/m ²

9.1.2.2 Standardstufe 2

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Doppelhaushälfte	2.21	825 EUR/m ²	100 %	825 EUR/m ²
Doppelhaushälfte, gesamt:				825 EUR/m ²

9.1.2.3 Standardstufe 3

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Doppelhaushälfte	2.21	945 EUR/m ²	100 %	945 EUR/m ²
Doppelhaushälfte, gesamt:				945 EUR/m ²

9.1.2.4 Standardstufe 4

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Doppelhaushälfte	2.21	1.140 EUR/m ²	100 %	1.140 EUR/m ²
Doppelhaushälfte, gesamt:				1.140 EUR/m ²

9.1.2.5 Standardstufe 5

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Doppelhaushälfte	2.21	1.425 EUR/m ²	100 %	1.425 EUR/m ²
Doppelhaushälfte, gesamt:				1.425 EUR/m ²

9.1.2.6 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Doppelhaushälfte

Standardstufe 1:	740 EUR/m ²
Standardstufe 2:	825 EUR/m ²
Standardstufe 3:	945 EUR/m ²
Standardstufe 4:	1.140 EUR/m ²
Standardstufe 5:	1.425 EUR/m ²

9.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

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

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

der baulichen Teilanlagen gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteilausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

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

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 9.1.2.6) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

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

9.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

Standardstufe		Anteil
1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0 %
2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	100 %
4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 217 EUR.

9.1.3.2 Standardmerkmal Dach

Standardstufe		Anteil
1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0 %
2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0 %
3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	100 %
4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 142 EUR.

9.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

Standardstufe		Anteil
1	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0 %
2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	100 %
4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0 %
5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 104 EUR.

9.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

Standardstufe		Anteil
1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0 %
2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0 %
3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	100 %
4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0 %
5	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 104 EUR.

9.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe		Anteil
1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0 %
2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	100 %
4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	0 %
5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 104 EUR.

9.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

Standardstufe		Anteil
1	ohne Belag	0 %
2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	100 %
4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %
5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 47 EUR.

9.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

Standardstufe		Anteil
1	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0 %
2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0 %
3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	100 %
4	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	0 %
5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 85 EUR.

9.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

Standardstufe		Anteil
1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0 %
2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0 %
3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0 %
5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 85 EUR.

9.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 57 EUR.

9.1.3.10 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert Es wurden folgende anteilige Kostenkennwerte ermittelt:

Außenwände		217 EUR
Dach	+	142 EUR
Fenster und Außentüren	+	104 EUR
Innenwände und -türen	+	104 EUR
Deckenkonstruktion und Treppen	+	104 EUR
Fußböden	+	47 EUR

Sanitäreinrichtungen	+	85 EUR
Heizung	+	85 EUR
Sonstige technische Anlagen	+	57 EUR
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	<u>945 EUR</u>

9.1.4 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 945 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.1.2.6 auf Seite 67) zu 3,00 ermittelt.

9.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.1.5.1 Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden:

Dachneigung: 45° Giebelbreite: 11,33 m 13,05 % x 945 EUR	=	<u>123 EUR</u>
Zuschläge, gesamt	=	<u>123 EUR</u>

9.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

9.1.7 Angepasster Kostenkennwert

Kostenkennwert, gesamt	=	945 EUR
Zuschläge, gesamt	+	123 EUR
Abschläge, gesamt	-	<u>0 EUR</u>
aufsummierter Kostenkennwert	=	<u>1068 EUR</u>

9.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Doppelhaushälfte

172 m² BGF x 1068 EUR/m²

183.696 EUR

Hausanschlüsse:

▪ Wasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Abwasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Strom, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Gasanschluss, pauschal	+	1.000 EUR

besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden:

▪ Überdachte Terrasse, in Stahl/Glas konstruktion mit einer Dachfläche von ca. 17 m ² und 350 EUR/m ² Dachfläche	+	5.950 EUR
▪ Satteldachgaube mit einem Grundbetrag in Höhe von 2.100 EUR zzgl. eines Betrags in Höhe von 1.400 EUR/m ² Ansichtsfläche bei einer Ansichtsfläche von ca. 7 m ²	+	11.900 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 17 %

= 205.546 EUR

9.1.9 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 187, für Wohngebäude festgestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten):

205.546 EUR x 187,0 %

= 384.371 EUR

9.1.10 Gebäudezeitwert

9.1.10.1 Alterswertminderung

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 57 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} * 100 = 28,75.$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die baulichen Anlage Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag	=	384.371 EUR
--	---	-------------

lineare Alterswertminderung		
384.371 EUR x 28,75 %	–	<u>110.507 EUR</u>

Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag	=	<u>273.864 EUR</u>
---	---	--------------------

9.2 Gebäudezeitwert Garage

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.2.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner ordnet die bauliche Anlage Garage mit einer BGF von ca. 18 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

9.2.2 Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Unterzeichner in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

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

9.2.2.1 Garage, 18 m² BGF, 100 %

Kostenkennwerte, Gebäudetyp 14.1 gemäß NHK 2010:

Standardstufe 3:	245 EUR/m ²
Standardstufe 4:	485 EUR/m ²
Standardstufe 5:	780 EUR/m ²

Der Unterzeichner stuft die bauliche Anlage Garage wie folgt ein:

Standardstufe		Anteil
3	Fertiggaragen	100 %
4	Garagen in Massivbauweise	0 %
5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	0 %

Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 245 EUR/m² BGF ermittelt.

9.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 245 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.2.2.1 auf Seite 76) zu 3,00 ermittelt.

9.2.4 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Garage
18 m² BGF x 245 EUR/m² = 4.410 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 12 % = 4.410 EUR

9.2.5 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Das statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 187,2 für Wohngebäude festgestellt. Diesen setzt der Unterzeichner adäquat zum Einfamilienhaus an.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage am Wertermittlungsstichtag (indizierte Herstellungskosten):
4.410 EUR x 187,2 % = 8.256 EUR

9.2.6 Gebäudezeitwert

9.2.6.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 2002
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2025

Alter der baulichen Anlage Garage 23 Jahre

9.2.6.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für die Art Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewendet wird.

9.2.6.3 Restnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hält nach sachverständigem Ermessen für die bauliche Anlage Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 37 Jahren für angemessen.

9.2.6.4 Alterswertminderung
(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 37 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} * 100 = 38,33.$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungstichtag	=	8.256 EUR
lineare Alterswertminderung		
8.256 EUR x 38,33 %	–	<u>3.165 EUR</u>
Gebäudezeitwert für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungstichtag	=	<u><u>5.091 EUR</u></u>

9.3 vorläufiger Sachwert

9.3.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der Gebäudezeitwerte der baulichen Anlagen Doppelhaushälfte und Garage, den besonderen Einrichtungen und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Doppelhaushälfte		273.864 EUR
Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage	+	5.091 EUR
pauschaler Zuschlag für Außenanlagen 5 % der Gebäudezeitwerte 278.955 EUR x 5 %	+	13.948 EUR
Bodenwert	+	74.955 EUR
vorläufiger Sachwert	=	<u>367.858 EUR</u>

9.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

9.4.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 367.858 EUR eine sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von 5,6 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 1,056.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,06 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

367.858 EUR x 1,06 = 389.929 EUR

9.4.2 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie

durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 3 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

389.929 EUR x 1,03 = 401.627 EUR

9.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

9.5.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Doppelhaushälfte
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 46 dieses Gutachtens) – 500 EUR
- Garage
(siehe auch Nr. 5.2.7 ab Seite 52 dieses Gutachtens) – 0 EUR

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

- Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in Höhe von 5 % bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert – 20.081 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 20.581 EUR

9.5.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittli-
chen Erhaltungszustand, Architektur,
wohnungs- und mietrechtliche Bindun-
gen:

▪ keine	+	<u>0 EUR</u>
---------	---	--------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len, gesamt	=	<u><u>0 EUR</u></u>
--	---	---------------------

9.6 Sachwert

marktangepasster, vorläufiger Sachwert		401.627 EUR
--	--	-------------

Wertminderung aufgrund von besonde- ren objektspezifischen Grundstücks- merkmalen	–	20.581 EUR
---	---	------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	+	<u>0 EUR</u>
--	---	--------------

Sachwert des zu bewertenden Grundstücks	=	<u><u>381.046 EUR</u></u>
--	---	---------------------------

10 Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung

10.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG

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

10.2 Verkehrswert (§ 8 ImmoWertV)

10.2.1 Es wurden ermittelt der

Sachwert 381.046 EUR

10.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert.

10.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamm hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 57 dieses Gutachtens), 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. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

10.2.4 Der ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Kurt-Witte-Weg 45 in 59071 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 festgestellt zu

381.000 EUR

in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend EURO

10.2.5 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. 1.1 auf Seite 11 und Nr. 1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

11 Schlussbemerkungen

11.1 Gutachtenumfang

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.073-ZV umfasst 83 Seiten.

11.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 13 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.
Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Auf Nr. 1.1.2 auf Seite 11 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachteraufbereitungen 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. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten.

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 Recherche: 15.07.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 15.07.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH