

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

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

Gutachten Nr. 2025.051-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit § 74a ZVG für
den 94,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses und dem Kellerraum im Kellergeschoss nebst Garage Nr. 1 sowie einem Sondernutzungsrecht an dem vor der Garage gelegenen Stellplatz
(im Weiteren als Wertermittlungsobjekt bezeichnet)
unter der Anschrift

Kamener Straße 83 in 59077 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 30/24

Aufsteller / Unterzeichner:



Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden
sowie Erbbaurechten
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Wertermittlungstichtag:

04.04.2025

Qualitätstichtag:

04.04.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 02.06.2025

PDF-Version

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

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

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
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)

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

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

Stand: 08.08.2020

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

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

Stand: 21.11.2017

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

Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen
Stand: 01.12.2020

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

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

Stand: 12.11.2020

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

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021

Herausgeber: Bundesministerium für Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Stand: 19.07.2021

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
mit Normalherstellungskosten – NHK 2000
von Wolfgang Kleiber
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WoFIV – Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
vom 25.11.2003
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – www.juris.de
Stand: 25.11.2003

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

ZVG-Kommentar
Herausgeber: 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

Allgemeine Rechtsliteratur

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

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

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

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

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

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

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

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

Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Kleiber digital

Herausgeber: Kleiber

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	Wertermittlungstichtag	14
1.7	Qualitätsstichtag	14
1.8	Objektbezogene Unterlagen	14
1.9	Ortsbesichtigung	17
2	Gegenstand der Wertermittlung	18
2.1	Zum Wohnungsgrundbuch	18
2.1.1	Grundbuch von Pelkum, Blatt 4015 beim Amtsgericht Hamm	18
2.1.1.1	Bestandsverzeichnis	18
2.1.1.2	Abteilung I	19
2.1.1.3	Abteilung II	19
2.2	Liegenschaftskataster	20
2.2.1	Flur 36, Flurstück 610,	20
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	20
2.3.1	Grundbuch	20
2.3.2	Baulastenverzeichnis	21
2.3.2.1	Baulastenblatt Nr. 963	21
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	23
2.3.4	Andere Rechte	23
2.4	Grenzüberschreitungen	23
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	23
2.5.1	Denkmalschutz	23
2.5.2	Bodendenkmalschutz	23
2.6	Planungsrecht	24
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	24
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	24
2.9	Gebäudeversicherung	25
2.10	Frühere Wertermittlungen	25

3	Ortsbeschreibung	26
3.1	Bevölkerung	26
3.2	Fläche	26
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	26
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	26
3.3.2	Infrastruktur	27
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	27
3.4	Ortslage (Makrolage)	29
4	Grundstücksbeschreibung	30
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	30
4.1.1	Verkehrslage	30
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	30
4.1.3	Umgebungsbebauung	30
4.1.4	Entwicklungszustand	36
4.1.5	Umwelteinflüsse	36
4.2	Grundstückseigenschaften	37
4.2.1	Gemarkung Pelkum, Flur 36, Flurstück 610	37
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	38
5.1	Wohn- und Geschäftshaus	38
5.1.1	Art, Nutzung	38
5.1.2	Baujahr, Historie	39
5.1.2.1	Alter	39
5.1.2.2	Gesamtnutzungsdauer	39
5.1.2.3	Restnutzungsdauer	40
5.1.3	Bauzahlen	44
5.1.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	44
5.1.3.2	Wohnfläche (WF)	44
5.1.3.3	Nutzungsfläche (NUF)	45
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	45
5.1.5	Energetische Eigenschaften	47
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	47
5.1.6.1	Planunterlagen	49
5.1.7	Bauzustand	53
5.1.7.1	Instandhaltungszustand	53
5.1.7.2	Baumängel	53
5.1.7.3	Bauschäden	54
5.1.7.4	Wertminderung	55
5.1.7.5	Fotodokumentation zum Bauzustand	56
5.2	Außenanlagen	58
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	58
5.2.2	Garten	58
5.2.3	Einfriedung	59
5.3	Gesamteindruck	59

6	Beschreibung der baulichen Anlage Wohnung	60
6.1	Sondereigentum Wohnung Nr. 1	60
6.1.1	Art, Nutzung	60
6.1.2	Bauzahlen	60
6.1.2.1	Wohnfläche (WF)	60
6.1.3	Baukonstruktion und technische Anlagen	60
6.1.4	Bauzustand	63
6.1.4.1	Allgemeiner Bauzustand	63
6.1.4.2	Instandhaltungsstau	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.4.3	Baumängel	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.4.4	Bauschäden	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.4.5	Wertminderung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7	Wahl des Bewertungsverfahrens	64
7.1	Vergleichswertverfahren	64
7.2	Sachwertverfahren	64
7.3	Ertragswertverfahren	65
8	Ermittlung des Bodenwertes	66
8.1	Gemarkung Pelkum Flurstück 610, Flur 36	66
8.1.1	Bodenrichtwert	66
8.1.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	66
8.2	Maß der baulichen Nutzung	68
8.3	Wertzonen	68
8.4	Abgabenrechtlicher Zustand	69
8.4.2	Erschließungsbeiträge	69
8.4.3	Kanalanschlussbeitrag	69
8.4.4	Straßenbaubeitrag	69
8.5	Freilegungskosten	69
8.6	Bodenwert in bebautem Zustand	70
9	Ermittlung des Ertragswertes	71
9.1	Marktüblich erzielbarer Mietzins	71
9.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete	71
9.2	Liegenschaftszinssatz	72
9.3	Angesetzter Rohertrag	73
9.4	Bewirtschaftungskosten	73
9.5	Jährlicher Reinertrag	75
9.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	75

9.7	Vorläufiger Ertragswert	75
9.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	77
9.8.1	Wertminderungen	77
9.8.2	Werterhöhungen	77
9.9	Ertragswert	78
10	Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung	79
10.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG	79
10.2	Verkehrswert	79
11	Schlussbemerkungen	80
11.1	Gutachtenumfang	80
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	80
11.3	Datenschutz	80
11.4	Fertigstellung	80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zum Baulastenblatt 963	22
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes	31
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes	31
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte	32
Abbildung 5	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	33
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	34
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	35
Abbildung 8	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	41
Abbildung 9	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus	46
Abbildung 10	Straßenansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus	46
Abbildung 11	Straßen- und Rückansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus	47
Abbildung 12	Grundriss vom Kellergeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert	49
Abbildung 13	Grundriss vom Erdgeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert	50
Abbildung 14	Grundriss vom Obergeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus	51
Abbildung 15	Grundriss vom Dachgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus	51
Abbildung 16	Grundriss vom Spitzboden vom Wohn- und Geschäftshaus	52
Abbildung 17	Schnitt durch das Wohn- und Geschäftshaus	52
Abbildung 18	Rissbildung an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses	56
Abbildung 19	Rissbildung an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses	56
Abbildung 20	Abplatzungen am Estrich der Garage vom Wohn- und Geschäftshaus	57
Abbildung 21	Beschädigtes Fallrohr am Wohn- und Geschäftshaus	57
Abbildung 22	Vorgarten und Zufahrt vor dem Wohn- und Geschäftshaus	58
Abbildung 23	Vorgarten	59
Abbildung 24	Grundriss vom Kellergeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus	61
Abbildung 25	Grundriss vom Erdgeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert	62
Abbildung 26	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	67
Abbildung 27	Erläuterungen zur Richtwertkarte	68

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, Bauteilprüfungen, 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.
- 1.2.3 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen sowie zu dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück 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 „Auftraggeber“ genannt), beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 10.03.2025 mit Beschluss vom 10.03.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 1-facher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 74a ZVG zu ermitteln.

1.5 Zweck

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

1.6 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.04.2025.

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

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.04.2025.

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

1.8 Objektbezogene Unterlagen

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

1.8.1.1 Auszug aus dem Grundbuch von Pelkum, Blatt 4015 beim Amtsgericht Hamm
Stand: 31.07.2024
eingegangen: 18.03.2025
Umfang: 8 Seiten
Quelle: vom Auftraggeber

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

1.8.2.1 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de

1.8.2.2 Auskunft der Stadt Hamm über planungsrechtliche Gegebenheiten
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.hamm.de

- 1.8.2.3 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Denkmalliste
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.2.4 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Bodendenkmal-
liste
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.2.5 Auskunft aus dem Altaktenarchiv der Westfälischen Notarkammer
Stand: 10.05.2025
angefordert: 10.04.2025
eingegangen: 10.05.2025
Quelle: Westfälische Notarkammer
- 1.8.2.6 Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
Stand: 19.03.2025
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 19.03.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.2.7 Auskunft über den abgabenrechtlichen Zustand
Stand: 20.03.2025
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 25.03.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.2.8 Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und
Altlasten
Stand: 16.04.2025
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 16.04.2025
Quelle telefonisch: Stadt Hamm, Herr „Name 1“
- 1.8.2.9 Auskunft über die Kampfmittelsituation
Stand: 19.03.2025
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 19.03.2025
Quelle: Stadt Hamm

- 1.8.2.10 Grundstücksmarktbericht
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Jahrgang: 2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.2.11 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Stand: 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.2.12 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Stand: 02.04.2025
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 03.04.2025
Quelle: Bezirksregierung Arnsberg
- 1.8.2.13 Auszug aus der Bauakte
angefordert: 19.03.2025
eingegangen: 08.04.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.8.2.14 Auszug aus der „Straßenkarte“
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:500.000
- 1.8.2.15 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:50.000
- 1.8.2.16 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:10.000

- 1.8.2.17 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
Stand: 18.03.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:1.000
- 1.8.3 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 17 aufgeführten Ortsbesichtigung
erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (12 Stück)
erstellt von: Bastian Bienek M.Sc. RWTH

1.9 Ortsbesichtigung

1.9.1 Ladungen

- 1.9.1.1 Mit den Schreiben vom 19.03.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Freitag den 04.04.2025 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:
- den Auftraggeber
 - die Schuldnerin „Name 2“
 - den Rechtsbeistand der Schuldnerin „Name 3“
 - die Gläubigerin „Name 4“

1.9.2 Durchführung

- 1.9.2.1 Am Freitag, den 04.04.2025 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:15 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Miteigentumsanteils an dem Grundstück 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, Mitarbeiter des Unterzeichners
 - Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Wohnungsgrundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das Wertermittlungsobjekt.

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

2.1.1 Grundbuch von Pelkum, Blatt 4015 beim Amtsgericht Hamm

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

94,85 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung:	<i>Pelkum</i>
Flur:	<i>29</i>
Flurstück:	<i>257</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche Kamener Straße 83</i>
Größe:	<i>10 a 13 m²</i>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss und an Garage Nr. 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 4015 bis 4021).

Dar hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der im Aufteilungsplan mit „Stellplatz“ bezeichneten Fläche-.

Bezug: Bewilligung vom 16.06.2005 (UR-Nr. 245/2005, Notar „Name 5“)

Von Pelkum Blatt 779 hierher übertragen am 06.07.2005.

Abschreibung

zu lfd. Nr. 1

191,93/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im neuen Aufteilungsplan vom 18.04.2007 – UR.-Nr. 148/2007, Notar „Name 6“ – mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erd- und Kellergeschoss nebst Balkon und Wintergarten im Erdgeschoss und Abstellraum im Kellergeschoss, sowie der Garage Nr. 8 nach Pelkum Blatt 4162 übertragen; der restliche Anteil beträgt somit 94,85/1.000 und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der im neuen Aufteilungsplan vom 18.04.2007 – UR.-Nr. 148/2007, Notar „Name 7“ – mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Kellerraum im Kellergeschoss, sowie der Garage Nr. 1, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem vor der Garage Nr. 1 gelegenen und im Lageplan rot eingezeichneten KFZ-Stellplatz; dieser hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum in Pelkum Blatt 4162. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auch auf die Eintragungsbewilligung vom 18.04.2007 – UR.-Nr. 148/2007, Notar „Name 8“ – Bezug genommen. Eingetragen am 15.05.2007.

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Eigentümer

2 „Name 9“

2.1.1.3 Abteilung II

keine Eintragungen

2.1.1.4 Abteilung III

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

2.2 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2023 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flur 29, Flurstück 257,

Gemarkung:	Pelkum
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Kamener Straße 83, Ortsteil 59077 Pelkum
Fläche:	1.013 m ²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen / 1.013
Aktualität des Flurstücks	20.02.2019

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 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.

2.3.1.2 Da in der Grundakte des Amtsgerichts Hamm die aktuelle Teilungserklärung nebst Teilungsplan nicht vorlag und der zuständige Notar mittlerweile nicht mehr tätig ist, hat der Unterzeichner die aktuelle Teilungserklärung nebst Teilungsplänen bei der westfälischen Notarkammer angefordert.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für das Wertermittlungsobjekt zum 19.03.2025 folgende begünstigende Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen:

2.3.2.1 Baulastenblatt Nr. 963

lfd. Nr. Lasten und Beschränkungen

- | | |
|---|--|
| 1 | <i>Sicherung des Bauwiches auf dem Grundstück Gemarkung Pelkum, Flur 12, Flurstück 57, in einer Länge von 10,615 mtr., zugunsten des Grundstückes Gemarkung Pelkum Flur 12, Flurstück 399, gemäß beiliegendem Lageplan, welcher Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist. eingetragen am: 4. Juni 1976</i> |
| 2 | <i>Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung: Gemarkung Pelkum, Flur 12, Flurstück 601</i> |
| 3 | <i>Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung: Gemarkung Pelkum, Flur 12, Flurstück 259</i> |
| 4 | <i>Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung: Gemarkung Pelkum, Flur 12, Flurstück 513</i> |
-

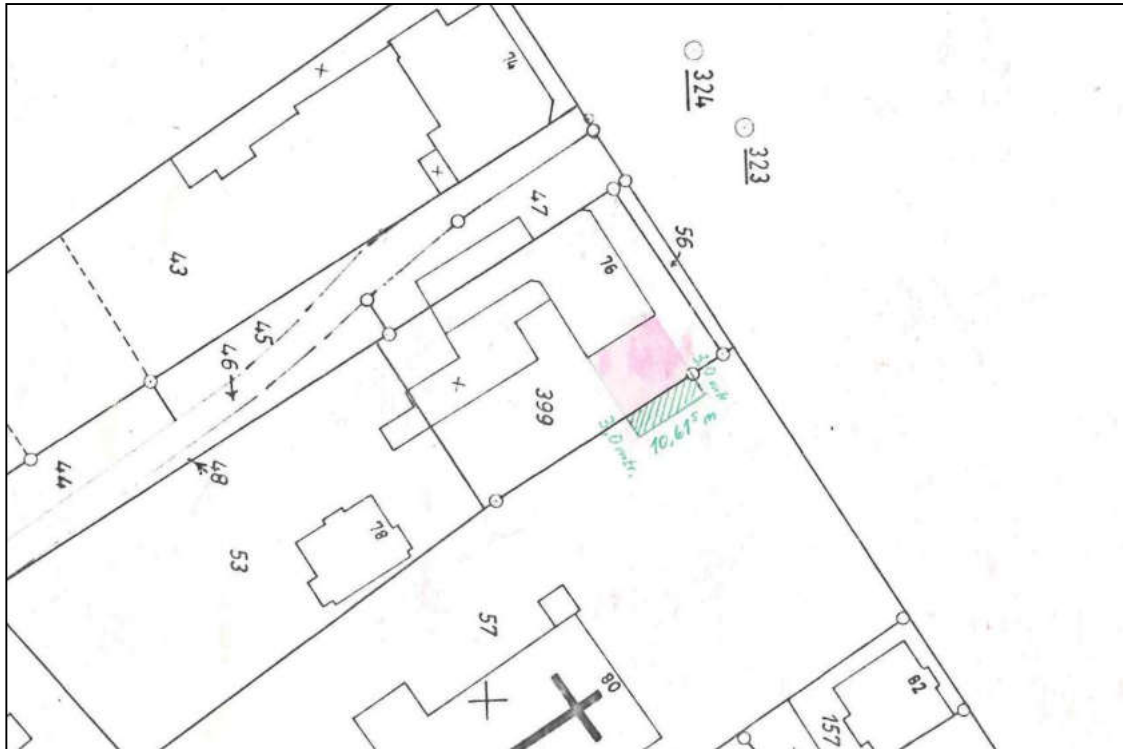


Abbildung 1 Lageplan zum Baulastenblatt 963
Quelle: Stadt Hamm
© Stadt Hamm

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 Wertermittlungstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des Wertermittlungsobjektes 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 an dem Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsobjekt 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 Internet-Auskunft der Stadt Hamm sind die baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt mit Stand vom 18.03.2025 nicht in der Denkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Internet-Auskunft der Stadt Hamm ist das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt mit Stand vom 18.03.2025 nicht in der Bodendenkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Internet-Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 18.03.2025 befindet sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Bebauung und Bebaubarkeit richten sich nach § 34 BauGB.

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

- 2.7.1 Nach telefonischer Auskunft der Stadt Hamm, Herrn „Name 10“, liegt für das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt zum Stichtag 16.04.2025 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag besteht.

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 2.8.1 Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.
- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.
Mit Schreiben vom 02.04.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Herr „Name 11“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

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

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

Weiter heißt es:

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2010er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach 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 Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt 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 31.12.2023)

18.194.422 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2023)

3.603.380 Einwohner

Stadt Hamm (Stand 31.12.2023)

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

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

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

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

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

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

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

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

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

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

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

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

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

3.4

Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 32 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-Rhyner und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 34 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist in Luftlinie ca. 5,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 32 und Abbildung 6 auf Seite 34 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 100 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 4,5 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 5,4 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Bönen in ca. 4,0 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 5,0 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 04.04.2025



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 04.04.2025

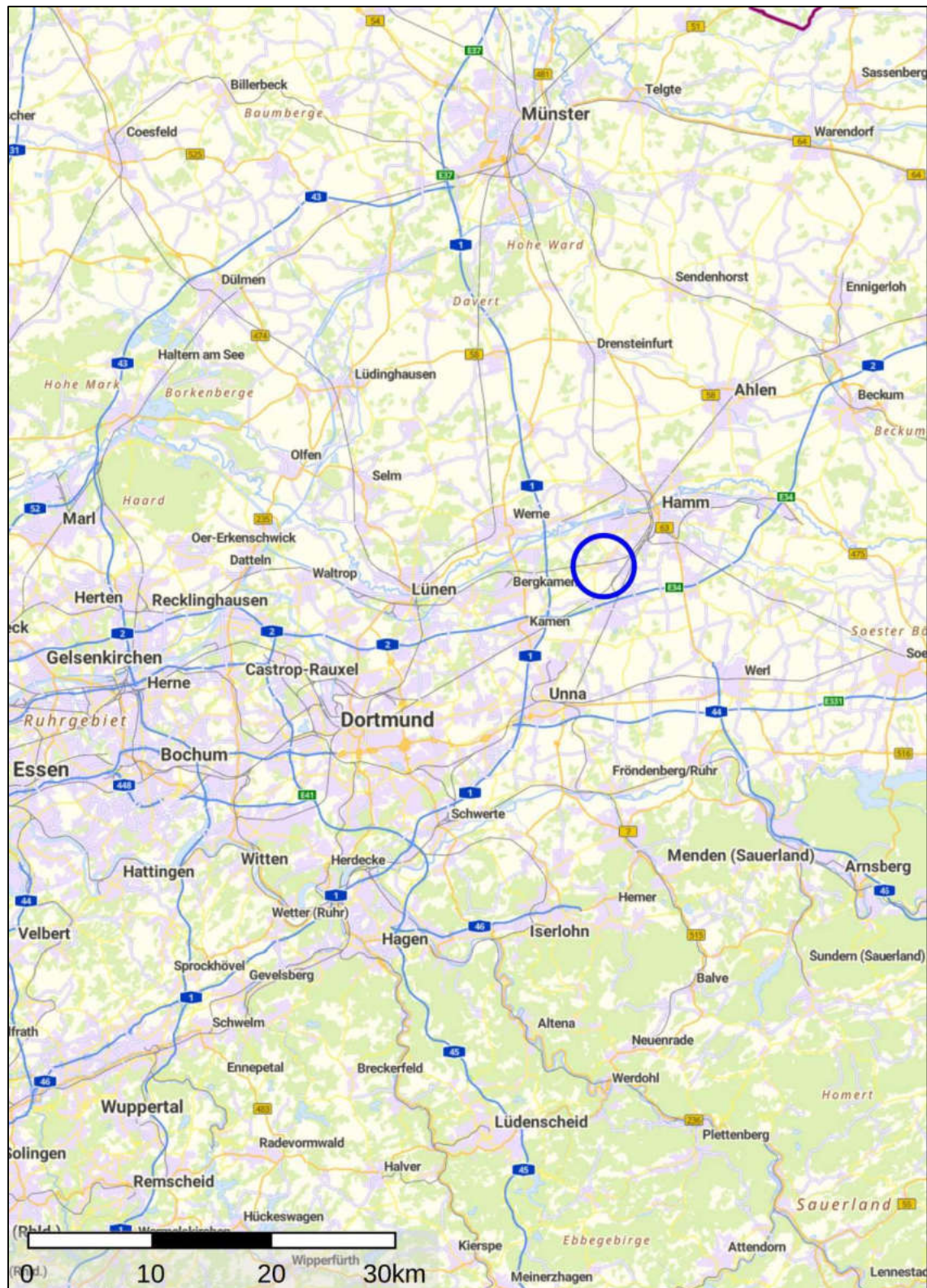


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte
 ca. Maßstab 1:500.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

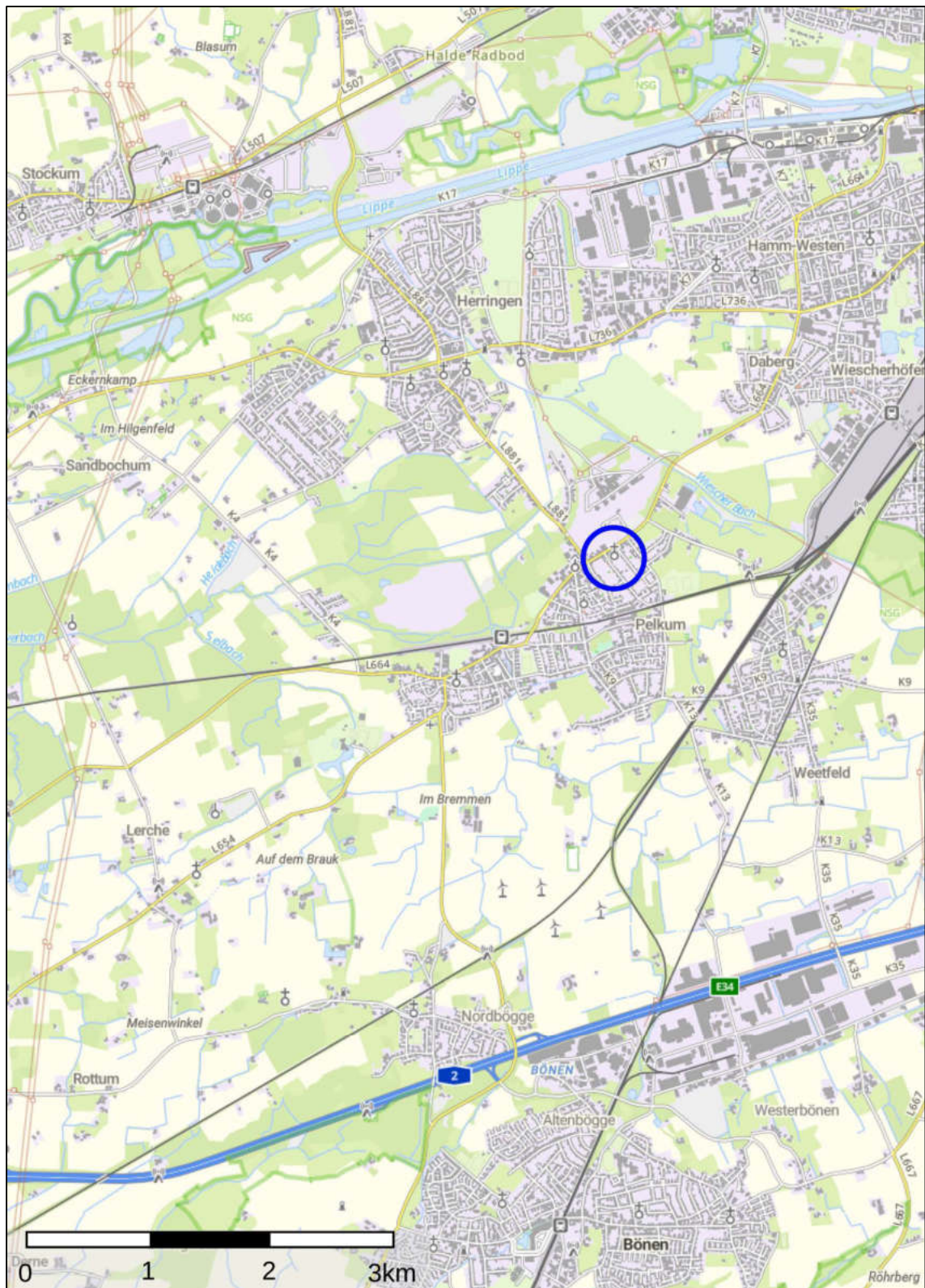


Abbildung 5 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:50.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

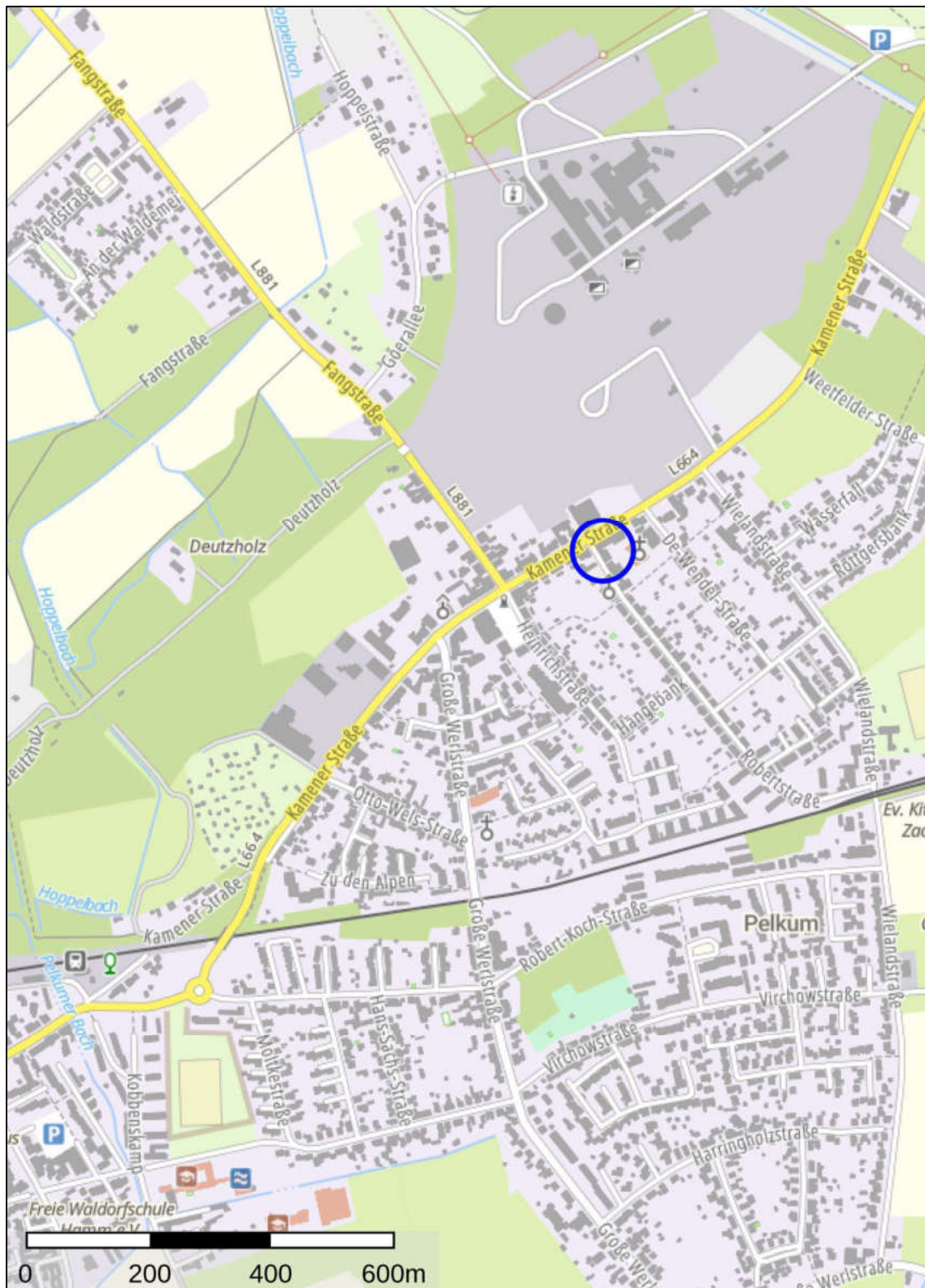


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
 ca. Maßstab 1:1.000
 Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist blau 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 Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

4.1.5 Umwelteinflüsse (§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

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

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt aus Sachverständigensicht als erhöht und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjektes.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsobjektes.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsobjektes.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Pelkum, Flur 29, Flurstück 257

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 1.013 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 27 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 38 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 59 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebenerdig

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 4 m im Mittel
- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur östlichen
Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze

4.2.1.4 Erschließung

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst nicht unterkellertem ehemaligem Bäckereianbau mit Lagerfläche und zwei Garagen 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 Wohn- und Geschäftshaus

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden nebst eingeschossigem Anbau mit Lagerfläche, zwei Garagenstellplätzen sowie einem voll unterkellerten eingeschossigen Anbau mit einer abgeschlossenen Wohneinheit.

Das Kellergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Heizungsraum
- einen Umkleideraum
- neun Kellerräume
- einen Flur mit Zugang über eine Außentreppe in den Garten

Das Erdgeschoss umfasst:

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 1 (das Wertermittlungsobjekt) und der Nr. 8 in der Teilungserklärung
- ein Ladenlokal
- das Treppenhaus
- eine Backstube
- einen Lagerraum
- einen Garagenstellplatz mit Be- und Entladezone
- einen Garagenstellplatz

Das 1. Obergeschoss umfasst:

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 2 und der Nr. 3 in der Teilungserklärung
- das Treppenhaus
- ein WC im Treppenhaus in der Teilungserklärung dem Ladenlokal im Erdgeschoss zugeordnet

Das Dachgeschoss umfasst:

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 4 und der Nr. 5 in der Teilungserklärung
- das Treppenhaus

Der Spitzboden umfasst:

- eine nicht ausgebaute Dachgeschossfläche

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1930

5.1.2.1**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. 1930
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags	2025

Alter der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus	95 Jahre
--	----------

5.1.2.2**Gesamtnutzungsdauer**

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

5.1.2.2.1**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.

5.1.2.2.2

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

Für die Art der baulichen Anlage „Mehrfamilienhaus“ ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewendet wird.

Da das Gebäudealter (95 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.

Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.

Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

5.1.2.3 **Restnutzungsdauer** (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.2.3.1 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 individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

5.1.2.3.2 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.

Die Wohn- und Geschäftshaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

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 Modernisierungen 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 8 auf Seite 41 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 8 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.

- 5.1.2.3.3 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des modellkonform angesetzten Alters des Gebäudes von 80 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

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 12 Jahren.

- 5.1.2.3.4 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:

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

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

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

Bei einem Alter von 95 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 5.1.2.3.3 auf Seite 42 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Berechnungsmodell 12 Jahre. Der Unterzeichner sieht aufgrund des äußerlichen Erscheinungsbildes sowie der im Jahr 2007 veränderten Teilungserklärung und den damit verbundenen An- und Umbaumaßnahmen der baulichen Anlagen eine Restnutzungsdauer in Höhe von 25 Jahren für angemessen und setzt diese in seinen weiteren Berechnungen an.

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.

Kellergeschoss	ca. 240 m ²
Erdgeschoss	ca. 578 m ²
1. Obergeschoss	ca. 184 m ²
Dachgeschoss	ca. 184 m ²
Spitzboden	ca. 184 m ²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 1.370 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 Berechnungen des Architekten Herrn „Name 12“ vom 13.04.2005 aus der Bauakte der Stadt Hamm für die Bewertung übernommen.

Wohnung Nr. 1. im Erdgeschoss	ca. 80 m ²
Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss links	ca. 83 m ²
Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss rechts	ca. 58 m ²
Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss links	ca. 83 m ²
Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss rechts	ca. 57 m ²
Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss links sowie im Kellergeschoss	ca. 143 m ²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 495 m ²

5.1.3.3 **Nutzungsfläche (NUF)** (gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

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

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

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

Ladenlokal Nr. 6 im Erdgeschoss rechts	ca. 56 m ²
Bäckerei Nr. 7 im Erdgeschoss	ca. 210 m ²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 266 m ²

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

Die bauliche Anlage Wohn- und Geschäftshaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 9 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus fotografiert am 04.04.2025



Abbildung 10 Straßenansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus von der Kamener Straße aus fotografiert am 04.04.2025



Abbildung 11 Straßen- und Rückansicht der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus von der Robertstraße aus fotografiert am 04.04.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften (§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- | | |
|-------------------|-----------------|
| ▪ Kellergeschoss | Stahlbeton |
| ▪ Erdgeschoss | Holzbalkendecke |
| ▪ 1. Obergeschoss | Holzbalkendecke |
| ▪ Dachgeschoss | Holzbalkendecke |

Außenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Mauerwerk
- Dachgeschoss Mansarddach, Holzkonstruktion
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinker, Putz oder Dachziegel

Dachkonstruktion:

- Dachform Haupthaus mit Mansarddach, Bäckereianbau teils mit Satteldach und teils mit Flachdach, Wohnanbau mit Flachdach
- Dachdeckung Mansarddach mit Tondachziegeln, Satteldach mit Betondachsteinen, Flachdächer mit Bitumenbahnen
- Entwässerung außenliegend, in Flachdachgebäudeteilen innenliegend
- Wärmedämmung aufgrund fehlender Innenbesichtigung, nicht erkennbar

Treppen:

- Kellertreppe aufgrund fehlender Innenbesichtigung, nicht erkennbar
- Geschosstreppe aufgrund fehlender Innenbesichtigung, nicht erkennbar

Fenster:

- Kellergeschoss Wohnung Nr. 1 Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff
- Kellergeschoss, Kellerräume Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung, soweit von außen erkennbar
- Erdgeschoss und Obergeschosse sowie Dachgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Rollläden aus Kunststoff, soweit von außen erkennbar
- Spitzboden Dachlukenfenster, 1-Scheibenverglasung, soweit von außen erkennbar

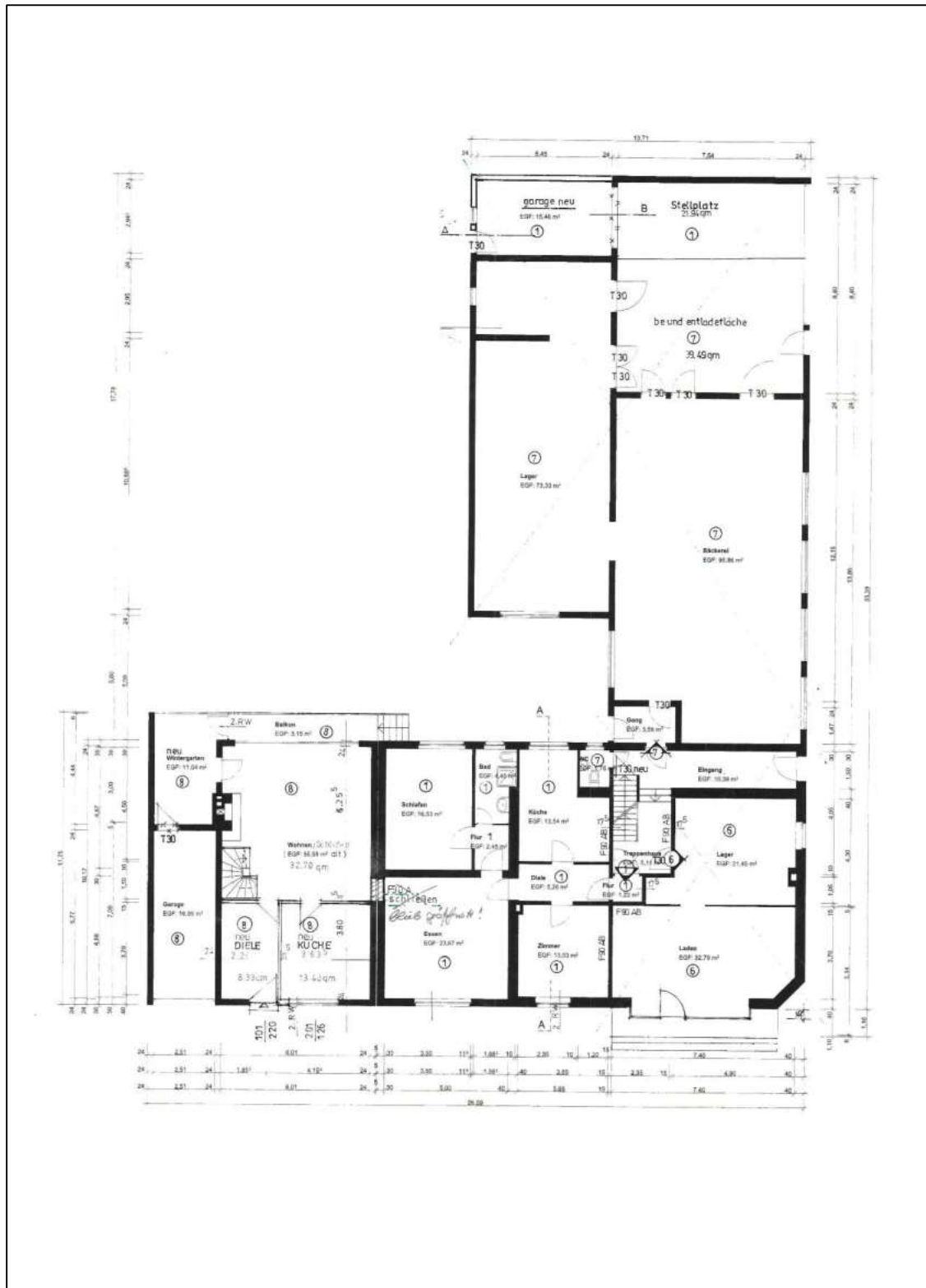


Abbildung 13 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



Abbildung 14 Grundriss vom Obergeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



Abbildung 15 Grundriss vom Dachgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

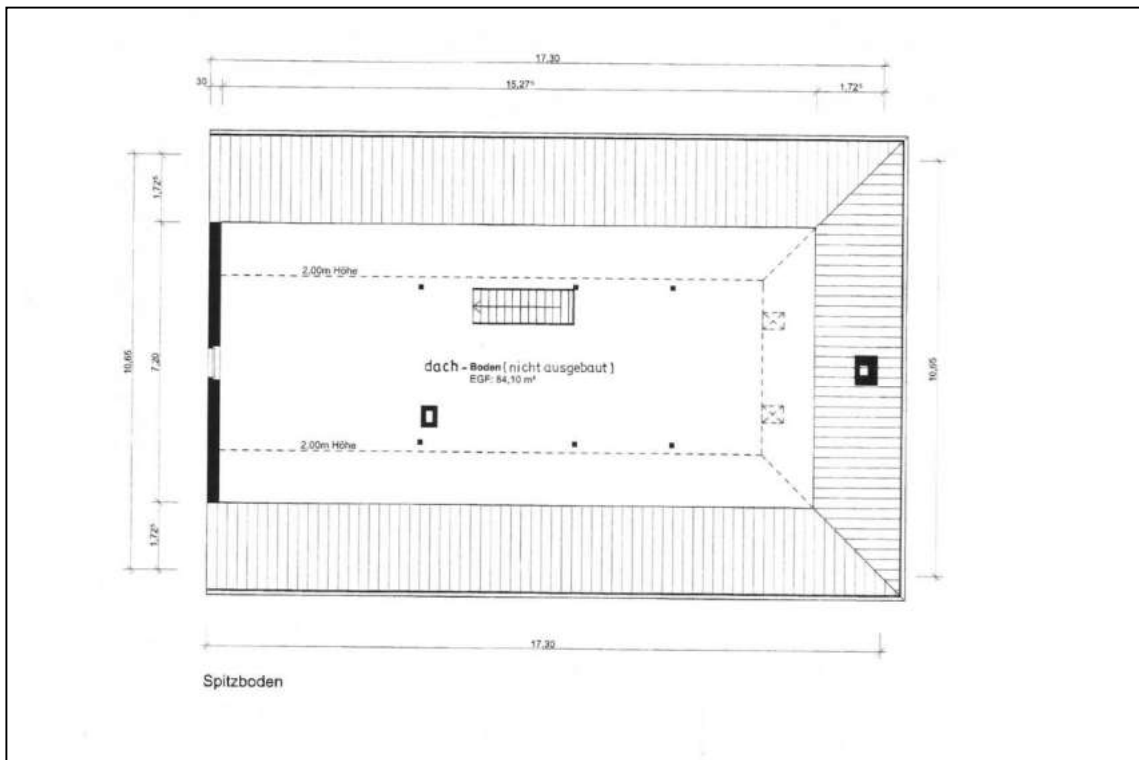


Abbildung 16 Grundriss vom Spitzboden vom Wohn- und Geschäftshaus
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

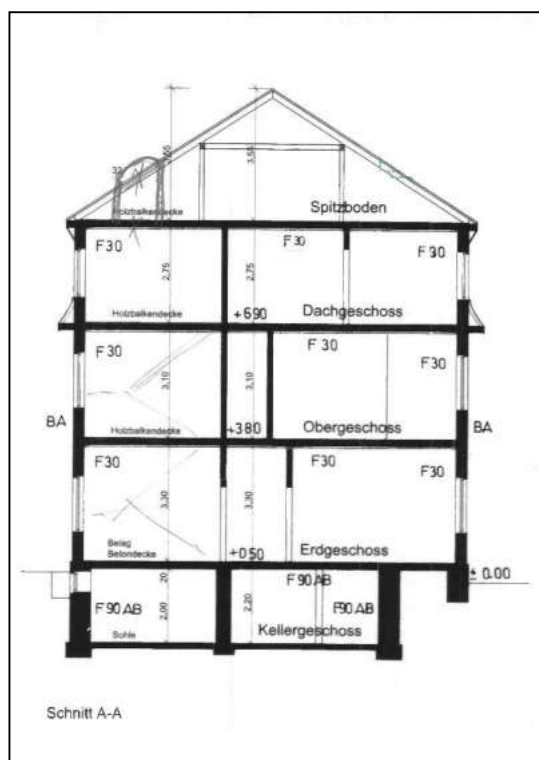


Abbildung 17 Schnitt durch das Wohn- und Geschäftshaus
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

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)

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.

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.2**Baumängel**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Legaldefinition

(§ 633 Absatz 1 BGB)

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

„(1) 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 den 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.

Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus feststellen können.

Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.3 **Bauschäden** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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.

Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Wohn- und Geschäftshaus feststellen können.

Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 Wertminderung

Die bauliche Anlage Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem dem Alter entsprechendem Zustand mit sichtbaren Mängeln, Schäden und einem bestehenden Instandhaltungsstau.

Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Mängel sowie baulichen Schäden an dem Gemeinschaftseigentum vom Wohn- und Geschäftshaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 5.000 EUR an. Bezogen auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil verbleiben somit:

$$5.000 \text{ EUR} \times 94,85/1.000 = \underline{\underline{474 \text{ EUR}}}$$

Die Wertminderung für bestehenden Instandhaltungsstau, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 77 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Mängel und Schäden an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Mängel und Schäden 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

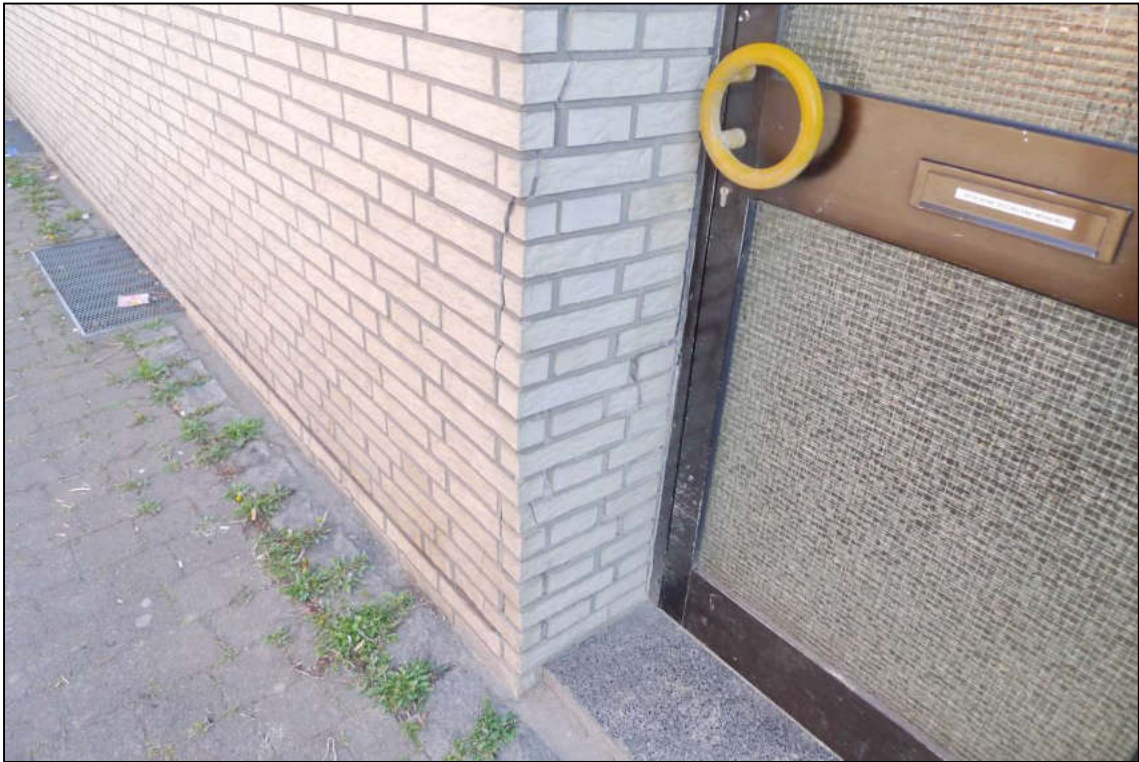


Abbildung 18 Rissbildung an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses
fotografiert am 04.04.2025

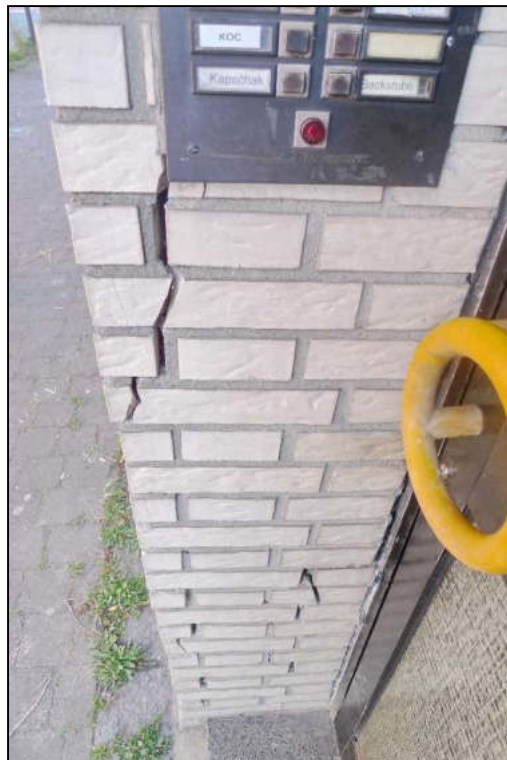


Abbildung 19 Rissbildung an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses
fotografiert am 04.04.2025



Abbildung 20 Abplatzungen am Estrich der Garage vom Wohn- und Geschäftshaus
fotografiert am 04.04.2025



Abbildung 21 Beschädigtes Fallrohr am Wohn- und Geschäftshaus
fotografiert am 04.04.2025

5.2 Außenanlagen

5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Nördlich vor der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Fläche als Zuwegung zum Ladenlokal und zur Wohnung sowie zur Garage, jeweils mit der Nummer 8 in der Teilungserklärung bezeichnet. Zu den Außenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich kann vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden, da eine Besichtigung nicht möglich war.



Abbildung 22 Vorgarten und Zufahrt vor dem Wohn- und Geschäftshaus
fotografiert am 04.04.2025

5.2.2 Garten

Der Vorgarten des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus einem angelegten Steingarten mit kleineren Sträuchern. Der Garten hinter dem Wohn- und Geschäftshaus konnte vom Unterzeichner nicht besichtigt werden.

Der Vorgarten befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.



Abbildung 23 Vorgarten
fotografiert am 04.04.2025

5.2.3 Einfriedung

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist durch Grenzbebauung eingefriedet. Zur Einfriedung im hinteren Grundstücksbereich kann aufgrund der fehlenden Besichtigung vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden.

5.3 Gesamteindruck

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Mietspiegel der Stadt Hamm in einfacher Wohnlage von Hamm.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

6 Beschreibung der baulichen Anlage Wohnung

6.1 Sondereigentum Wohnung Nr. 1

6.1.1 Art, Nutzung

Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung ist im Aufteilungsplan im Erdgeschoss mit der Nr. 1 angegeben. Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst gemäß Grundrissplan einen Flur als Eingangsbereich, eine Diele, eine Küche, einen Flur vor dem Schlafraum und dem Bad, ein Bad, einen Schlafraum, einen Essraum und einen Wohnraum.

Weiterhin ist dem Sondereigentum im Haupthaus ein Kellerraum mit der Nr. 1 im Aufteilungsplan (siehe Abbildung 24 auf Seite 61 dieses Gutachtens) sowie eine Garage mit Zufahrt über den geschlossenen, überdachten Gemeinschaftsbereich an der Robertstraße, an der ein Sondernutzungsrecht besteht, mit der Nr. 1 im Aufteilungsplan, siehe Abbildung 24 auf Seite 61 dieses Gutachtens, zugeordnet.

Gemäß der Teilungserklärung vom 18.04.2007, UR-Nr. 148/2007, vor dem Notar „Name 13“ in Werl, III. Weitere Erklärungen etc. Nr. 1 wurde unter Bezug auf § 9 Ziffer 3 der Teilungserklärung vom 14.06.2005, UR-Nr. 245/2005, des beurkundenden Notars „Name 14“ in Werl bestimmt, dass der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 des neuen Aufteilungsplans von der Nutzung der im Lageplan grün gekennzeichneten Gartenflächen ausgeschlossen ist.

6.1.2 Bauzahlen

6.1.2.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wurde aus Berechnungen des Architekten Herrn „Name 15“ vom 26.10.2006 aus der Bauakte der Stadt Hamm für die Bewertung überschlägig geprüft und aufgrund der Fehlerhaftigkeit nicht übernommen sondern anhand der Grundrisspläne ermittelt.

Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss

ca. 80 m²

6.1.3 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Innenwände der Wohnung:

Mauerwerk, Leichtbauwände

Innenwandbeläge:

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

Fußböden:

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

Türen:

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

Fenster:

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Rollläden:

soweit vorhanden in Kunststoff

Warmwasserzubereitung:

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

Elektroinstallation:

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

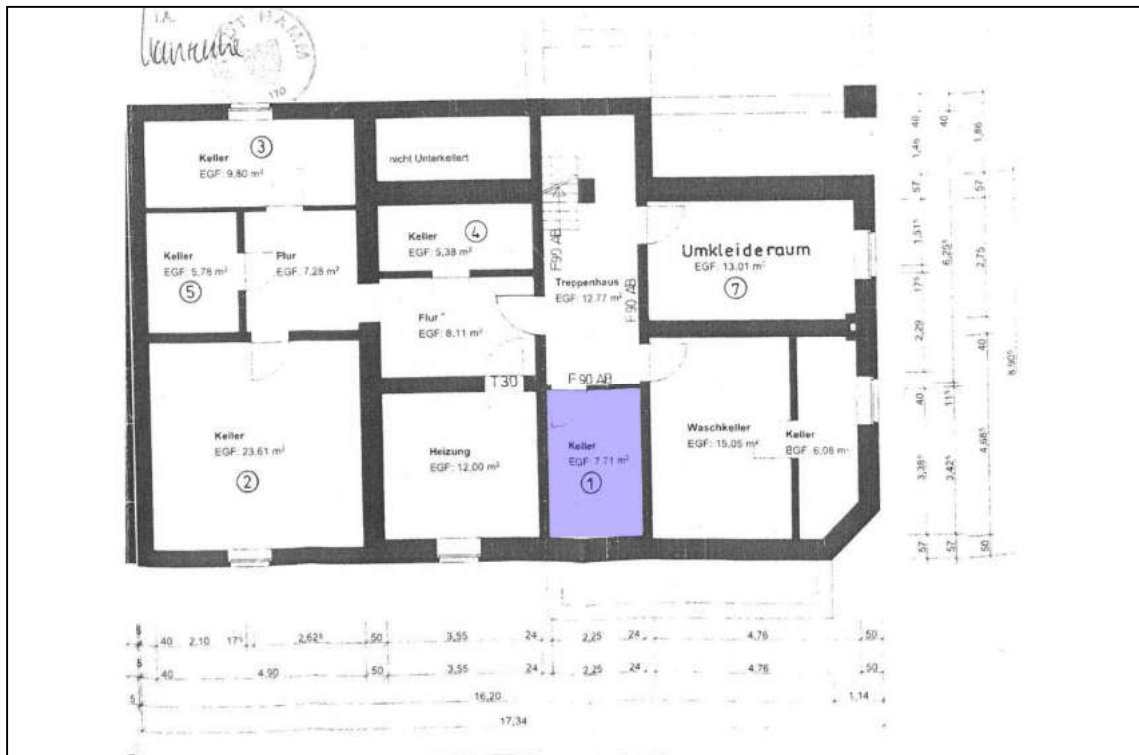


Abbildung 24 Grundriss vom Kellergeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus
Das zu bewertende Sondereigentum ist blau unterlegt.
aus dem Aktenarchiv der westfälischen Notarkammer in der Stadt Hamm,
ohne Maßstab
© Notarkammer in der Stadt Hamm



Abbildung 25 Grundriss vom Erdgeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert
 Das zu bewertende Sondereigentum ist blau unterlegt.
 Das dazugehörige Sondernutzungsrecht ist rot unterlegt.
 aus dem Aktenarchiv der westfälischen Notarkammer in der Stadt Hamm,
 ohne Maßstab
 © Notarkammer in der Stadt Hamm

6.1.4 Bauzustand

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

6.1.4.1 Allgemeiner Bauzustand

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

Die baulichen Anlagen Sondereigentum Wohnung Nr. 1 und Garage Nr. 1 konnten vom Unterzeichner nicht besichtigt werden. Daher kann vom Unterzeichner keine Aussage zu etwaigen Mängeln, Schäden und einem eventuell bestehenden Instandhaltungsstau getroffen werden.

Für eventuell bestehenden Instandhaltungsstau, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 1 und der Garage Nr. 1 setzt der Unterzeichner einen Sicherheitsabschlag in Höhe von **15** % bezogen auf den ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert an.

Den Sicherheitsabschlag für eventuell bestehenden Instandhaltungsstau, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 1 und der Garage Nr. 1 berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 77 dieses Gutachtens).

7 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

7.1 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 Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsobjekt für vergleichbar ansieht.

7.2 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Wohnungseigentum und somit um ein Renditeobjekt handelt, sieht der Unterzeichner von der Anwendung des Sachwertverfahrens ab.

7.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

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

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

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Wohnungs- und Teileigentum und somit um ein Renditeobjekt handelt, wendet der Unterzeichner in seinen folgenden Ausführungen das Ertragswertverfahren an.

8 Ermittlung des Bodenwertes

(§ 40 ImmoWertV)

8.1 Gemarkung Pelkum Flurstück 257, Flur 29

8.1.1 Bodenrichtwert

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

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

145 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke im Mischgebiet mit einer baulichen Nutzung von 2 – 4 Geschossen.

8.1.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

8.1.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm nicht erkennbar.

8.1.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.

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

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

8.1.2.5 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.

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

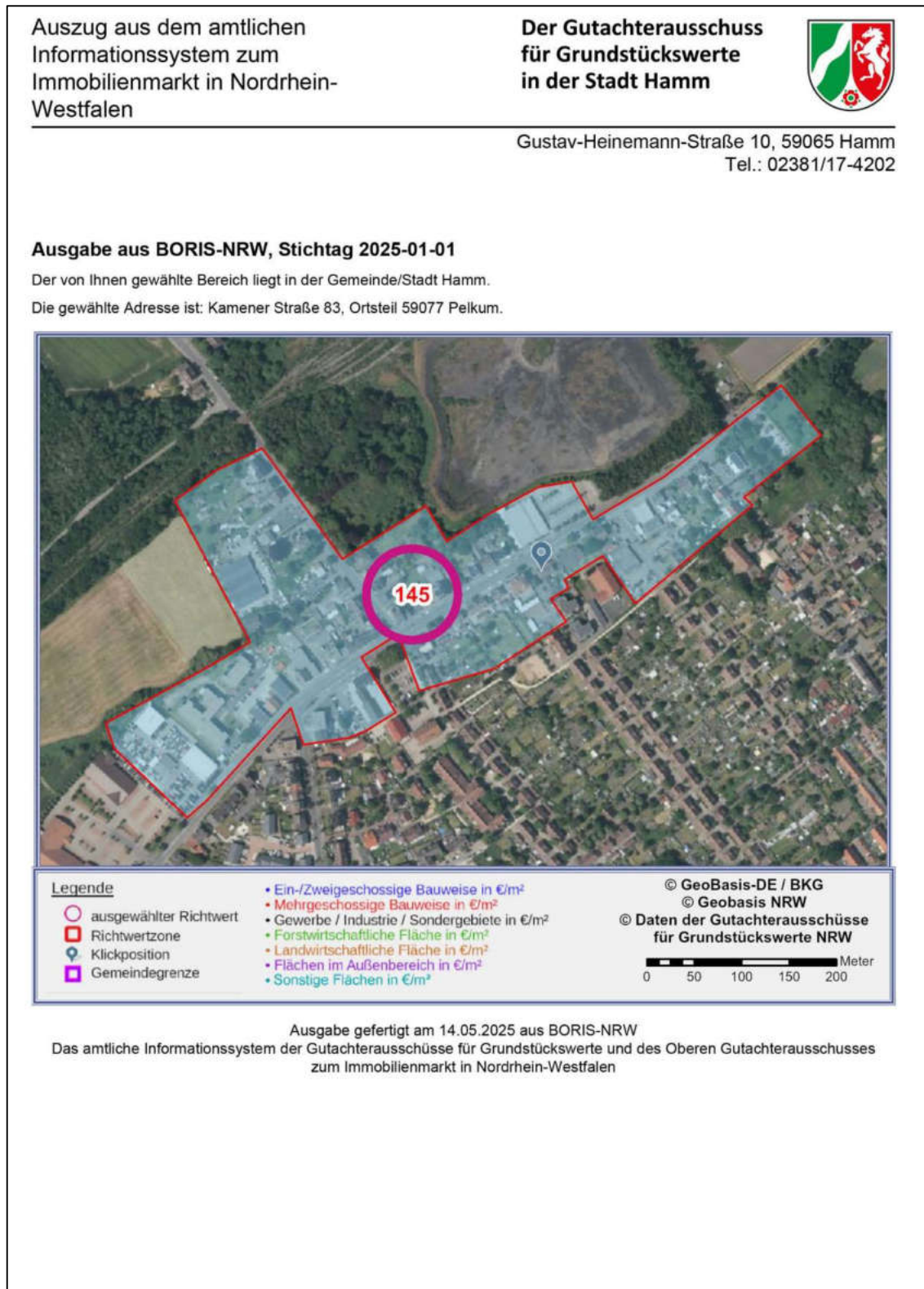


Abbildung 26 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
 Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
 © GeoBasis-DE / BKG
 © Geobasis NRW
 © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59077
Gemarkungsname	Herringen
Gemarkungsnummer	1367
Ortsteil	Pelkum
Bodenrichtwertnummer	415
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Ausgabe gefertigt am 14.05.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 27 Erläuterungen zur Richtwertkarte
in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

8.2.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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.

8.3 Wertzonen

8.3.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

8.4 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 8.4.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, Herrn „Name 16“, vom 20.03.2025 liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht an den öffentlichen Erschließungsanlagen Kamener Straße und Robertstraße.

8.4.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

8.4.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

8.4.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 2017 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) ist bezahlt mit 288,82 €.

8.5 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)bi

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

8.6 Bodenwert in bebautem Zustand

- 8.6.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (siehe auch Nr. 8.1.1. auf Seite 66 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 257

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

1.013 m² x 145 EUR/m² = 146.885 EUR

Bodenwert, Gesamt = 146.885 EUR

94,85/1.000 Anteil am Grundstück

146.885 EUR x 94,85/1.000 = 13.932 EUR

zu bewertender Anteil am Bodenwert = 13.932 EUR

9 Ermittlung des Ertragswertes

(§ 28 ff. ImmoWertV)

9.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins

9.1.1 Angaben aus Mietverträgen

9.1.1.1 Dem Unterzeichner lag kein Mietvertrag vor.

9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete

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

9.1.2.1.1 Für die Stadt Hamm ist ein Mietspiegel mit Aktualisierungsstand 1. Juli 2023 erstellt worden. Bei einer Wohnfläche von 80 m² weist der Mietspiegel eine Basismiete von 6,12 EUR/m² aus. Gemäß Mietspiegel erfolgen folgende Zu- und Abschläge auf die Basismiete:

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1930 erstellt. Im Mietspiegel der Stadt Hamm ist für Gebäude, die in der Baualtersklasse bis 1949 errichtet worden sind, ein Abschlag in Höhe von 11 % angegeben. Weitere Zu- oder Abschläge können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht zugeordnet werden.

Der Mittelwert der Nettokaltmiete beträgt somit:

6,12 EUR/m² x 0,89 ca. 5,45 EUR/m²

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

Die Spannen-Untergrenze

5,45 EUR/m² x 0,85 ca. 4,63 EUR/m²

Die Spannen-Obergrenze

5,45 EUR/m² x 1,15 ca. 6,27 EUR/m²

Der Unterzeichner hält unter Berücksichtigung der gemäß Mietspiegel einfachen Wohnlage und der aktuellen Mietpreisentwicklung in der Stadt Hamm eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 EUR/m² Wohnfläche für marktüblich erzielbar. Für den Garagenstellplatz sieht der Unterzeichner eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 50 EUR und für den überdachten, durch ein Tor zur Straße hin geschlossenen Stellplatz vor der Garage, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, in Höhe von 40 EUR für marktüblich erzielbar und setzt diese in seinen weiteren Berechnungen an.

9.2 Liegenschaftszinssatz

(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

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

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

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

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

9.3 Angesetzter Rohertrag

(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.3.1 Wohnnutzung

9.3.1.1 Sondereigentum Wohnung Nr. 1 mit Garage und Stellplatz

Wohnnutzung

 $80 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat}$ $= 461,50 \text{ EUR/Monat}$

Stellplatznutzung

 $2 \text{ Garage} \times 50 \text{ EUR/Garage/Monat}$ $= 50,00 \text{ EUR/Monat}$ $1 \text{ Stellplatz} \times 40 \text{ EUR/Stellplatz/Monat}$ $= 40 \text{ EUR/Monat}$ $552 \text{ EUR/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.624 \text{ EUR}$ $\text{jährlicher Rohertrag, Wohnen} = 6.624 \text{ EUR}$ **9.4 Bewirtschaftungskosten**

(§ 32 ImmoWertV)

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

9.4.1.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Wohnnutzung:

429 EUR je Eigentumswohnung

 $429 \text{ EUR/Wohnung} \times 1 \text{ Wohnung} + 429 \text{ EUR}$

Garagenstellplatznutzung

47 EUR je Garageneinstellplatz

 $47 \text{ EUR/Garage} \times 2 \text{ Garage} + 94 \text{ EUR}$ $\text{Verwaltungskosten gesamt:} = 523 \text{ EUR}$

Das entspricht ca. 7,90 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.624 EUR.

9.4.1.2	Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)		
	Wohnnutzung:		
	13,5 EUR/m ² Wohnfläche		
	80 m ² Wohnfläche × 13,5 EUR/m ²	+	1.080 EUR
	Stellplatznutzung:		
	106 EUR jährlich je Garage		
	2 Garagenstellplatz × 106 EUR/m ²	+	212 EUR
	Instandhaltungskosten gesamt:	=	<u>1.292 EUR</u>

Das entspricht ca. 19,50 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.624 EUR.

9.4.1.3	Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)		
	2,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag		
	2,0 % von 6.624 EUR/m ²	=	132 EUR
	Mietausfallwagnis gesamt:	=	<u>132 EUR</u>

9.4.1.4	Betriebskosten (nicht umlegbar) (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)		
	0,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag		
	0,0 % von 6.624 EUR/m ²	=	0 EUR
	Betriebskosten gesamt:	=	<u>0 EUR</u>

9.4.1.5	Bewirtschaftungskosten		
	Verwaltungskosten	+	523 EUR
	Instandhaltungskosten	+	1.292 EUR
	Mietausfallwagnis	+	132 EUR
	Betriebskosten	+	0 EUR
	Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	<u>1.947 EUR</u>

Das entspricht ca. 29,39 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 6.624 EUR.

9.5 Jährlicher Reinertrag

(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

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

Der jährliche Rohertrag	+	6.624 EUR
abzüglich der Bewirtschaftungskosten	-	1.947 EUR
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	<u>4.677 EUR</u>

9.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Miteigentumsanteils am Bodenwert

1,25 % von 13.932 EUR = 174 EUR

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

4.677 EUR - 174 = 4.503 EUR

9.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

(§ 28 ImmoWertV)

9.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren für das Wertermittlungsobjekt erhält man den Barwertfaktor 21,36 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

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

4.503 EUR x 21,36 = 96.184,08 EUR

9.7 Vorläufiger Ertragswert

9.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

dem Ertragswert der baulichen Anlagen	+	96.184,08 EUR
zuzüglich dem anteiligen Bodenwert in bebautem Zustand	+	<u>13.932 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u>110.116,08 EUR</u>

9.7.2 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

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

Der angepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

$$110.116,08 \text{ EUR} \times 1,00 = \underline{\underline{110.116,08 \text{ EUR}}}$$

9.7.3 Werterhöhungen durch begünstigende Baulast

9.7.3.1 An der Nordostseite des Grundstücks mit dem zu bewertenden 94,85 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht besteht eine Grenzbebauung, die eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Pelkum, Flur 29, Flurstück 513 mit sich bringt. Die Baulast erstreckt sich auf eine Länge von 10,615 m und eine Breite von 3,00 m, somit auf eine Fläche von 31,85 m². Die übernommene Baulast erlaubt eine größere Ausnutzung des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht, da an die Grundstücksgrenze gebaut werden konnte. Hierfür setzt der Unterzeichner eine Werterhöhung in Höhe von 20 % vom Bodenrichtwert, sodass der Wert des zu bewertenden Grundstücksteils sich wie folgt erhöht:

$$10,615 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} \times 145 \text{ EUR/m}^2 \times 20 \% \times 94,85 / 1.000 = 88 \text{ EUR}$$

Diesen gerundeten Wert berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 77 dieses Gutachtens).

9.8 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

9.8.1 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsschäden
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Wohn- und Geschäftshaus
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 53 dieses Gutachtens) – 474 EUR

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

- Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 15 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes
 $110.116,08 \text{ EUR} \times 0,15$ – 16.517,41 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 16.991,41 EUR

9.8.2 **Werterhöhungen**

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

- Keinebegünstigende Baulast
 $10,615 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 31,85 \text{ m}^2$
 $31,85 \text{ m}^2 \times 145 \text{ EUR/m}^2 \times 20 \%$
 $\times 94,85 / 1.000 = 88 \text{ EUR (gerundet)}$ + 88 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 88 EUR

9.9 Ertragswert

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert		110.116 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücks- merkmalen	–	16.991 EUR
Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	+	88 EUR
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	=	<u>93.213 EUR</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 eingetragen sind und die eingetragene Baulast den Bodenwert begünstigt.

10.2 Verkehrswert

10.2.1 Es wurden ermittelt der

Miteigentumsanteil am Bodenwert in bebautem Zustand	13.932 EUR
---	------------

Ertragswert einschließlich Bodenwert	93.213 EUR
--------------------------------------	------------

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

10.2.3 Der ermittelte Verkehrswert für den 94,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses und dem Kellerraum im Kellergeschoss nebst Garage Nr. 1 sowie einem Sondernutzungsrecht an dem vor der Garage gelegenen Stellplatz unter der Anschrift Kamener Straße 83 in 59077 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 festgestellt zu

93.000 EUR

in Worten: **dreieundneunzigtausend EURO**

10.2.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 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. 2025.051-ZV umfasst 80 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 Recherchen: 02.06.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 02.06.2025

Dipl.-Ing. Joachim Bienek

