**B I E N E K | S A C H V E R S T Ä N D I G E**
Architekten – Ingenieure – Ökonomen

# Gutachten Nr. 2025.009-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit § 74a ZVG für
den 98,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum mit derselben Nummer
(im Weiteren als das Wertermittlungsobjekt bezeichnet)
unter der Anschrift

## Viktoriastraße 80 in 59067 Hamm

## Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

**Zwangsversteigerungssache 022 K 39/24**

## Aufsteller / Unterzeichner:

**Bastian Bienek M. Sc. RWTH**
Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen
Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie Erbbaurechten

## Wertermittlungsstichtag:

24.01.2025

## Qualitätsstichtag:

24.01.2025

## Abgeschlossen:

Ahlen, den 24.02.2025

## 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 |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

| | |
|---|---|
| NUF | Nutzungsfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten von Gebäuden |
| u. a. m. | und andere mehr |
| WF | Wohnfläche |
| WoFlV | Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) |
| WoFG | Wohnraumförderungsgesetz |
| ZVG | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz) |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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

WoFlV – 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: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Stöber
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

**Allgemeine Rechtsliteratur**

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

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein
5. vollständig überarbeitete Auflage
C. H. 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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

**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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **13** |
| 1.1 | Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung | 13 |
| 1.2 | Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung | 15 |
| 1.3 | Anerkennung der Bedingungen | 15 |
| 1.4 | Auftrag | 15 |
| 1.5 | Zweck | 15 |
| 1.6 | Wertermittlungsstichtag | 16 |
| 1.7 | Qualitätsstichtag | 16 |
| 1.8 | Objektbezogene Unterlagen | 16 |
| 1.9 | Ortsbesichtigung | 19 |
| **2** | **Gegenstand der Wertermittlung** | **21** |
| 2.1 | Zum Wohnungsgrundbuch | 21 |
| 2.1.1 | Grundbuch von Hamm, Blatt 16791 beim Amtsgericht Hamm | 21 |
| 2.1.1.1 | Bestandsverzeichnis | 21 |
| 2.1.1.2 | Abteilung I | 22 |
| 2.1.1.3 | Abteilung II | 22 |
| 2.2 | Liegenschaftskataster | 22 |
| 2.2.1 | Flur 36, Flurstück 610, | 23 |
| 2.3 | Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück | 23 |
| 2.3.1 | Grundbuch | 23 |
| 2.3.2 | Baulastenverzeichnis | 23 |
| 2.3.2.1 | Baulastenblatt Nr. 5115 | 23 |
| 2.3.2.2 | Baulastenblatt Nr. 5114 | 24 |
| 2.3.3 | Wohnungsrechtliche Bindungen | 25 |
| 2.3.4 | Andere Rechte | 26 |
| 2.4 | Grenzüberschreitungen | 26 |
| 2.5 | Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz | 26 |
| 2.5.1 | Denkmalschutz | 26 |
| 2.5.2 | Bodendenkmalschutz | 26 |
| 2.6 | Planungsrecht | 26 |
| 2.7 | Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten | 27 |
| 2.8 | Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen | 27 |
| 2.9 | Gebäudeversicherung | 28 |
| 2.10 | Frühere Wertermittlungen | 28 |



Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

| | | |
|---|---|---|
| **3** | **Ortsbeschreibung** | **29** |
| 3.1 | Bevölkerung | 29 |
| 3.2 | Fläche | 29 |
| 3.3 | Wirtschaft und Infrastruktur | 29 |
| 3.3.1 | Industrie und Wirtschaft | 29 |
| 3.3.2 | Infrastruktur | 30 |
| 3.3.3 | Verkehrsinfrastruktur | 30 |
| 3.4 | Ortslage (Makrolage) | 31 |
| **4** | **Grundstücksbeschreibung** | **32** |
| 4.1 | Grundstückslage (Mikrolage) | 32 |
| 4.1.1 | Verkehrslage | 32 |
| 4.1.2 | Einkaufsmöglichkeiten | 32 |
| 4.1.3 | Umgebungsbebauung | 32 |
| 4.1.4 | Entwicklungszustand | 38 |
| 4.1.5 | Umwelteinflüsse | 38 |
| 4.2 | Grundstückseigenschaften | 39 |
| 4.2.1 | Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 610 | 39 |
| **5** | **Beschreibung der baulichen Anlagen** | **40** |
| 5.1 | Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 40 |
| 5.1.1 | Art, Nutzung | 40 |
| 5.1.2 | Baujahr, Historie | 41 |
| 5.1.2.1 | Alter | 41 |
| 5.1.2.2 | Gesamtnutzungsdauer | 41 |
| 5.1.2.3 | Restnutzungsdauer | 42 |
| 5.1.3 | Bauzahlen | 45 |
| 5.1.3.1 | Bruttogrundfläche (BGF) | 45 |
| 5.1.3.2 | Wohnfläche (WF) | 45 |
| 5.1.4 | Bauweise und Baugestaltung | 46 |
| 5.1.5 | Energetische Eigenschaften | 48 |
| 5.1.6 | Baukonstruktion und technische Anlagen | 48 |
| 5.1.6.1 | Fotodokumentation | 50 |
| 5.1.6.2 | Planunterlagen | 54 |
| 5.1.7 | Bauzustand | 60 |
| 5.1.7.1 | Instandhaltungsstau | 60 |
| 5.1.7.2 | Baumängel | 60 |
| 5.1.7.3 | Bauschäden | 61 |
| 5.1.7.4 | Wertminderung | 62 |
| 5.1.7.5 | Fotodokumentation zum Bauzustand | 63 |
| 5.2 | Garagengebäude | 71 |
| 5.2.1 | Art, Nutzung | 71 |
| 5.2.2 | Baujahr, Historie | 71 |
| 5.2.2.1 | Alter | 71 |
| 5.2.3 | Restnutzungsdauer | 72 |



Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

| | | |
|---|---|---|
| 5.2.4 | Bauzahlen | 72 |
| 5.2.4.1 | Bruttogrundfläche (BGF) | 72 |
| 5.2.5 | Bauweise und Baugestaltung | 72 |
| 5.2.6 | Energetische Eigenschaften | 72 |
| 5.2.7 | Baukonstruktion und technische Anlagen | 73 |
| 5.2.7.5 | Planunterlagen | 73 |
| 5.2.7.6 | Fotodokumentation | 75 |
| 5.2.8 | Bauzustand | 76 |
| 5.2.8.1 | Allgemeiner Bauzustand | 76 |
| 5.2.8.2 | Instandhaltungsstau | 76 |
| 5.2.8.3 | Baumängel | 76 |
| 5.2.8.4 | Bauschäden | 76 |
| 5.3 | Außenanlagen | 76 |
| 5.3.1 | Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich | 76 |
| 5.3.2 | Garten | 79 |
| 5.3.3 | Einfriedung | 80 |
| 5.4 | Gesamteindruck | 80 |
| **6** | **Beschreibung der baulichen Anlage Wohnung** | **81** |
| 6.1 | Sondereigentum Wohnung Nr. 7 | 81 |
| 6.1.1 | Art, Nutzung | 81 |
| 6.1.2 | Bauzahlen | 81 |
| 6.1.2.1 | Wohnfläche (WF) | 81 |
| 6.1.3 | Baukonstruktion und technische Anlagen | 81 |
| 6.1.4 | Bauzustand | 89 |
| 6.1.4.1 | Allgemeiner Bauzustand | 89 |
| 6.1.4.2 | Instandhaltungsstau | 89 |
| 6.1.4.3 | Baumängel | 89 |
| 6.1.4.4 | Bauschäden | 89 |
| 6.1.4.5 | Wertminderung | 90 |
| 6.1.4.6 | Fotodokumentation zum Bauzustand | 91 |
| **7** | **Wahl des Bewertungsverfahrens** | **94** |
| 7.1 | Vergleichswertverfahren | 94 |
| 7.2 | Sachwertverfahren | 94 |
| 7.3 | Ertragswertverfahren | 95 |
| **8** | **Ermittlung des Bodenwertes** | **96** |
| 8.1 | Gemarkung Hamm Flurstück 610, Flur 36 | 96 |
| 8.1.1 | Bodenrichtwert | 96 |
| 8.1.2 | Abweichung vom Bodenrichtwert | 96 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 100 |
| 8.3 | Wertzonen | 100 |
| 8.4 | Abgabenrechtlicher Zustand | 100 |
| 8.4.2 | Erschließungsbeiträge | 100 |



Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

8.4.3 Kanalanschlussbeitrag 100
8.4.4 Straßenbaubeitrag 100
8.5 Freilegungskosten 101
8.6 Bodenwert in bebautem Zustand 101
**9 Ermittlung des Ertragswertes 102**
9.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins 102
9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete 102
9.2 Liegenschaftszinssatz 103
9.3 Angesetzter Rohertrag 104
9.4 Bewirtschaftungskosten 104
9.5 Jährlicher Reinertrag 105
9.6 Ertragswert der baulichen Anlagen 106
9.7 Vorläufiger Ertragswert 106
9.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 107
9.8.1 Wertminderungen 107
9.8.2 Werterhöhungen 107
9.9 Ermittlung des Werteinflusses aus Mietbesonderheiten 108
9.10 Ertragswert 109
**10 Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung 110**
10.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG 110
10.2 Verkehrswert 110
**11 Schlussbemerkungen 111**
11.1 Gutachtenumfang 111
11.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte 111
11.3 Datenschutz 111
11.4 Fertigstellung 111


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# Abbildungsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Abbildung 1 | Lageplan zum Baulastenblatt 5115 | 24 |
| Abbildung 2 | Lageplan zum Baulastenblatt 5114 | 25 |
| Abbildung 3 | Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes | 33 |
| Abbildung 4 | Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes | 33 |
| Abbildung 5 | Auszug aus der Straßenkarte | 34 |
| Abbildung 6 | Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm | 35 |
| Abbildung 7 | Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm | 36 |
| Abbildung 8 | Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte | 37 |
| Abbildung 9 | Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA | 43 |
| Abbildung 10 | Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 46 |
| Abbildung 11 | Straßenansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 47 |
| Abbildung 12 | Rückansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 47 |
| Abbildung 13 | Eingangsbereich mit Treppe zum Kellergeschoss und zum Erdgeschoss | 50 |
| Abbildung 14 | Flur im Kellergeschoss | 51 |
| Abbildung 15 | Heizungsraum mit demontierter Heizungsanlage im Kellergeschoss | 51 |
| Abbildung 16 | Hausanschlüsse im Kellergeschoss | 52 |
| Abbildung 17 | demontierte Sicherungskästen im Kellergeschoss | 52 |
| Abbildung 18 | Spitzboden, von der Wohnung mit der Nr. 8 im Teilungsplan aus zugänglich | 53 |
| Abbildung 19 | Spitzboden, von der Wohnung mit der Nr. 8 im Teilungsplan aus zugänglich | 53 |
| Abbildung 20 | Grundriss vom Kellergeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert | 54 |
| Abbildung 21 | Grundriss vom Erdgeschoss | 55 |
| Abbildung 22 | Grundriss vom 1. Obergeschoss | 56 |
| Abbildung 23 | Grundriss vom 2. Obergeschoss | 57 |
| Abbildung 24 | Grundriss vom Dachgeschoss | 58 |
| Abbildung 25 | Schnitt durch die Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 59 |
| Abbildung 26 | Aufgebrochene Hauseingangstür | 63 |
| Abbildung 27 | demolierte und defekte Briefkastenanlage | 63 |
| Abbildung 28 | Beschädigungen des Oberbodenbelags der Differenzausgleichsstufe | 64 |
| Abbildung 29 | defekte Rollläden an mehreren Fenstern | 64 |
| Abbildung 30 | defekte Rollläden an mehreren Fenstern | 65 |
| Abbildung 31 | demontierte Regenfallrohre | 65 |
| Abbildung 32 | undichtes Dach aufgrund von fehlenden Betondachsteinen | 66 |
| Abbildung 33 | demolierte Briefkastenanlage, Feuchtigkeitserscheinungen am Fußbodenoberbelag | 66 |
| Abbildung 34 | Ausblühungen auf dem Fußbodenoberbelag im Kellergeschoss | 67 |



Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

| | | |
|---|---|---|
| Abbildung 35 | demontierte Leitungssysteme im gesamten Haus | 67 |
| Abbildung 36 | demontierte Leitungssysteme im gesamten Haus | 68 |
| Abbildung 37 | demontierte, zerstörte Heizungsanlage | 68 |
| Abbildung 38 | demontierte Hausanschlussleitungen | 69 |
| Abbildung 39 | demontierte Sicherungskästen und Stromverteilungen | 69 |
| Abbildung 40 | Feuchtigkeit im gesamten Kellergeschoss | 70 |
| Abbildung 41 | demontierte Leitungen auf dem Spitzboden | 70 |
| Abbildung 42 | fehlende Dachsteine | 71 |
| Abbildung 43 | Ansicht vom Garagengebäude | 73 |
| Abbildung 44 | Schnitt durch das Garagengebäude | 74 |
| Abbildung 45 | Grundriss vom Garagengebäude | 74 |
| Abbildung 46 | Hofansicht der baulichen Anlage Garagengebäude | 75 |
| Abbildung 47 | Hofansicht der baulichen Anlage Garagengebäude | 75 |
| Abbildung 48 | Hauszugang zur Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 77 |
| Abbildung 49 | Zufahrt zum Garagengebäude | 78 |
| Abbildung 50 | PKW-Stellplätzte vor der Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 78 |
| Abbildung 51 | Garten und Hof mit dem Garagengebäude hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 79 |
| Abbildung 52 | Garten mit Gartenhaus hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 80 |
| Abbildung 53 | Grundriss vom 1. Obergeschoss | 82 |
| Abbildung 54 | Grundriss vom Kellergeschoss | 83 |
| Abbildung 55 | Wohnungseingangstür und Eingangsbereich des Wertermittlungsobjektes | 84 |
| Abbildung 56 | Küche des Wertermittlungsobjektes | 84 |
| Abbildung 57 | Schlafraum des Wertermittlungsobjektes | 85 |
| Abbildung 58 | Gäste-WC des Wertermittlungsobjektes | 85 |
| Abbildung 59 | Wohnraum mit Zugang zum Balkon des Wertermittlungsobjektes | 86 |
| Abbildung 60 | Balkon des Wertermittlungsobjektes | 86 |
| Abbildung 61 | Vorflur des Wertermittlungsobjektes | 87 |
| Abbildung 62 | Bad des Wertermittlungsobjektes | 87 |
| Abbildung 63 | Schlafraum des Wertermittlungsobjektes | 88 |
| Abbildung 64 | Kellerabteil des Wertermittlungsobjektes | 88 |
| Abbildung 65 | demontierter Sicherungskasten | 91 |
| Abbildung 66 | defekte Rollladen | 92 |
| Abbildung 67 | demoliertes Bad | 92 |
| Abbildung 68 | defekte Rollladen und aufgebrochener Rollladenkasten | 93 |
| Abbildung 69 | aufgebrochene Wohnungseingangstür | 93 |
| Abbildung 70 | Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert | 97 |
| Abbildung 71 | Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert | 99 |



Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.

1.1.2 Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf gemäß dem Auftrag der schriftlichen Einwilligung des Unterzeichners.

1.1.3 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.

1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.

1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.

1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.

1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.

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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 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.

1.2.1.1 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.

## 1.3 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 Gutachtenauftrag vereinbart wurden.
Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## 1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm (im Folgenden „der Auftraggeber“ genannt), beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 16.12.2024 mit Beschluss vom 16.12.2024 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 des Wertermittlungsobjektes zu dienen.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 24.01.2025.

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

## 1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 24.01.2025.

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

## 1.8 Objektbezogene Unterlagen

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

1.8.1 Auszug aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 16791 beim Amtsgericht Hamm

| | |
|---|---|
| Stand: | 16.09.2024 |
| eingegangen: | 04.01.2025 |
| Umfang: | 9 Seiten |
| Quelle: | vom Auftraggeber |

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

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

| | |
|---|---|
| Stand: | 27.01.2025 |
| Quelle: | www.tim-online.nrw.de |

1.8.3 Auskunft der Stadt Hamm über planungsrechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.01.2025 |
| Quelle: | www.hamm.de |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.8.4 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Denkmalliste

| | |
|---|---|
| Stand: | 03.07.2023 |
| Quelle: | www.hamm.de |

1.8.5 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Bodendenkmalliste

| | |
|---|---|
| Stand: | 03.07.2023 |
| Quelle: | www.hamm.de |

1.8.6 Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis

| | |
|---|---|
| Stand: | 13.01.2025 |
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 13.01.2025 |
| Quelle: | Stadt Hamm |

1.8.7 Auskunft über den abgabenrechtlichen Zustand

| | |
|---|---|
| Stand: | 10.01.2025 |
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 13.01.2025 |
| Quelle: | Stadt Hamm |

1.8.8 Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten

| | |
|---|---|
| Stand: | 18.02.2025 |
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 18.01.2025 |
| Quelle telefonisch: | Stadt Hamm, Herr „Name 1“ |

1.8.9 Auskunft über die Kampfmittelsituation

| | |
|---|---|
| Stand: | 10.01.2025 |
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 10.01.2025 |
| Quelle: | Stadt Hamm |

1.8.10 Grundstücksmarktbericht

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich: | Stadt Hamm |
| Jahrgang: | 2024 |
| Quelle: | www.boris.nrw.de |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.8.11 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich: | Stadt Hamm |
| Stand: | 01.01.2024 |
| Quelle: | www.boris.nrw.de |

1.8.12 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

| | |
|---|---|
| Stand: | 21.01.2025 |
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 21.01.2025 |
| Quelle: | Bezirksregierung Arnsberg |

1.8.13 Auszug aus der Bauakte

| | |
|---|---|
| angefordert: | 07.01.2025 |
| eingegangen: | 09.01.2025 |
| Quelle: | Stadt Hamm |

1.8.14 Auszug aus der „Straßenkarte“

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.01.2025 |
| Quelle: | www.tim-online.nrw.de |
| Maßstab: | ca. 1:500.000 |

1.8.15 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.01.2025 |
| Quelle: | www.tim-online.nrw.de |
| Maßstab: | ca. 1:50.000 |

1.8.16 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.01.2025 |
| Quelle: | www.tim-online.nrw.de |
| Maßstab: | ca. 1:10.000 |

1.8.17 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.01.2025 |
| Quelle: | www.tim-online.nrw.de |
| Maßstab: | ca. 1:1.000 |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.8.18 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 19 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (52 Stück)
erstellt von: Bastian Bienek M.Sc. RWTH

1.8.19 Zusätzlich zu den oben aufgeführten Unterlagen erhielt der Unterzeichner von der Zwangsverwaltung des Objektes die Schlüssel zur Hauseingangstür des Wohnhauses und zu einer Garage, wodurch sich der Unterzeichner Zutritt zum Wertermittlungsobjekt verschaffen konnte.

## 1.9 Ortsbesichtigung

1.9.1 Ladungen

1.9.1.1 Mit den Schreiben vom 09.01.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Freitag den 24.01.2025 ab 12:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- den Schuldner „Name 2“
- den Zwangsverwalter „Name 3“
- die Gläubigerin „Name 4“

1.9.2 Durchführung

1.9.2.1 Am Freitag, den 24.01.2025 von ca. 12:00 Uhr bis ca. 14:00 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, Unterzeichner dieses Gutachtens
- Herr Christian Bienek, Mitarbeiter des Unterzeichners

Der Unterzeichner hat zum Zwecke der Ortsbesichtigung die Schlüssel zum Objekt vom Zwangsverwalter postalisch erhalten.
Das Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück wurde vom Unterzeichner aufgebrochen vorgefunden. Aus diesem Grund hat der Unterzeichner die örtliche Polizeibehörde informiert und zur Sicherung des Grundstücks und der baulichen Anlagen hinzugezogen. Nachdem die Beamten Herr „Name 5“ und Frau „Name 6“ das Objekt gesichert hatten, konnte der Unterzeichner die Innenbesichtigung der baulichen Anlagen durchführen.
Der Auftraggeber sowie der Zwangsverwalter wurden vom Unterzeichner darüber informiert.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Das Wertermittlungsobjekt konnte in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom Wertermittlungsobjekt einen Eindruck verschaffen konnte.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 2 Gegenstand der Wertermittlung

## 2.1 Zum Wohnungsgrundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

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

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht 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 Hamm, Blatt 16791 beim Amtsgericht Hamm

#### 2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

*98,34 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | *Hamm* |
| Flur: | *36* |
| Flurstück: | *610* |
| Wirtschaftsart und Lage: | *Gebäude- und Freifläche Viktoriastraße 80* |
| Größe: | *7 a 84 m²* |

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 7 .*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Hamm Blatt 16785 bis 16800).*
*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Bezug: Bewilligung vom 30.09.2009 (UR-Nr. 129/2009, Notar „Name 7“)*
*Von Hamm Blatt 7684 hierher übertragen am 15.12.2009.*


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Bestand und Zuschreibung

zu lfd. Nr. 1

*Die Teilungserklärung ist geändert. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und – teilweise – zugeordnet worden.*
*Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.*

*Bezug: Bewilligung vom 25.03.2010 (UR.-Nr. R 472/2010 des Notars „Name 8“ in Köln).*
*Eingetragen am 16.06.2010.*

2.1.1.2 **Abteilung I**

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

| lfd. Nr. | Eigentümer |
|---|---|
| 3 | *„Name 9“* |

2.1.1.3 **Abteilung II**

| lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|
| 2 | *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Beschluss und Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 11.09.2024 (Az. 22 L 8/24). Eingetragen am 13.09.2024.* |
| 3 | *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Beschluss und Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 11.09.2024 (Az. 22 K 39/24). Eingetragen am 13.09.2024.* |

## 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 2.2.1 Flur 36, Flurstück 610,

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | Hamm |
| Gemeinde: | Hamm |
| Lagebezeichnung: | Viktoriastraße 80, Ortsteil 59067 Hamm |
| Fläche: | 784 m² |
| tatsächliche Nutzung: | Wohnbaufläche / 784 m² |
| Aktualität des Flurstücks | 15.02.2019 |

## 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.

### 2.3.2 Baulastenverzeichnis
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für das Wertermittlungsobjekt zum 13.01.2025 folgende begünstigende Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen:

2.3.2.1 **Baulastenblatt Nr. 5115**

| lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|
| 1 | *Sicherung der Abstandfläche gem. § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 609 zugunsten des Grundstückes Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 610, vgl. Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist. eingetragen: Hamm, den 24.5.95* |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

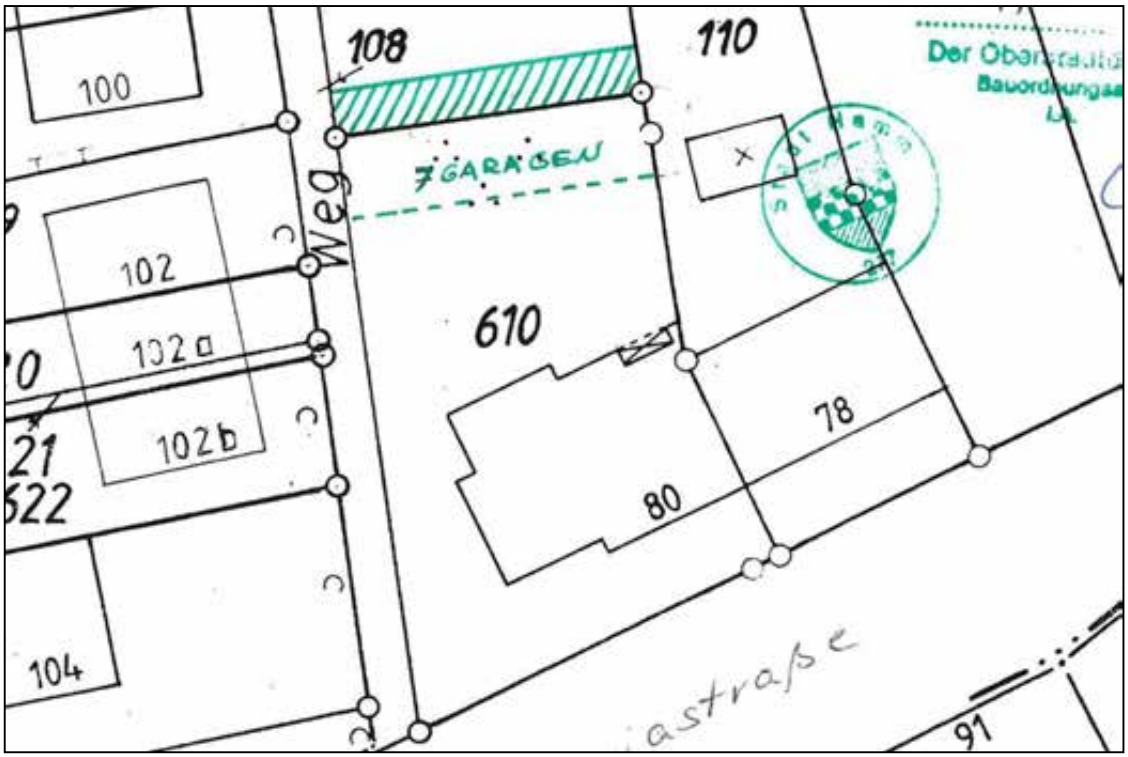


Abbildung 1 Lageplan zum Baulastenblatt 5115
Quelle: Stadt Hamm

### 2.3.2.2 Baulastenblatt Nr. 5114

| lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|
| 1 | *Sicherung der Abstandfläche gem. § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 110 zugunsten des Grundstückes Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 610, vgl. Lageplan, der Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist. eingetragen: Hamm, den 24.5.95* |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

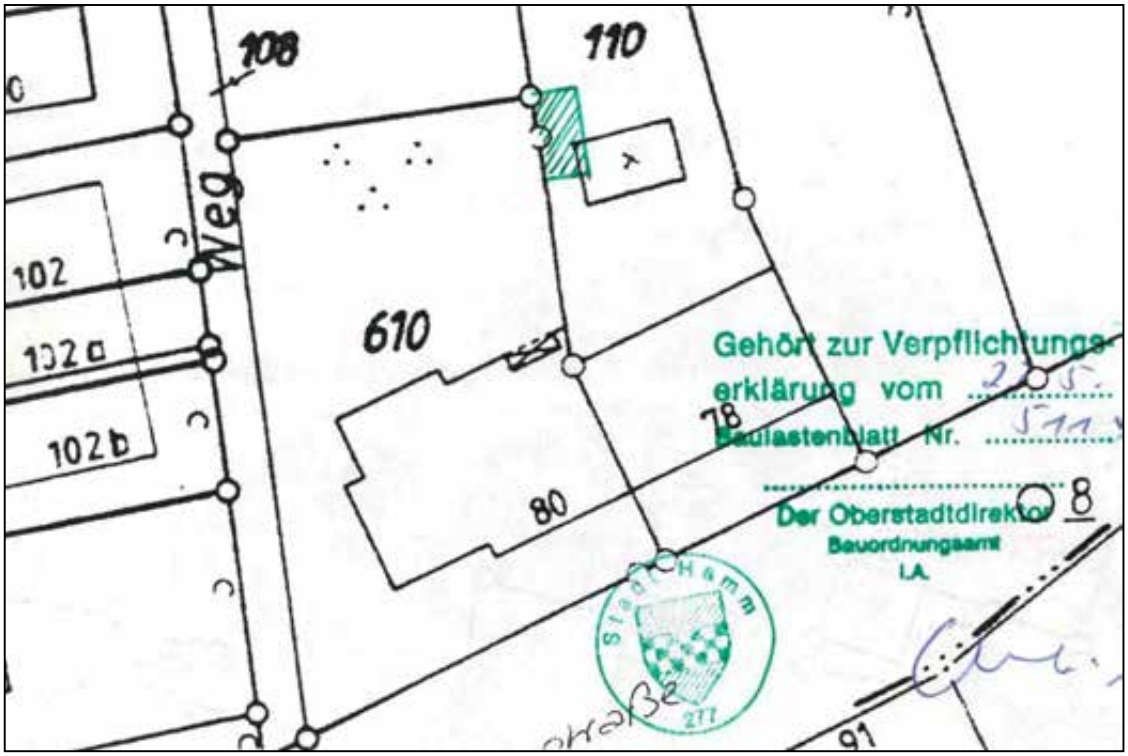


Abbildung 2 Lageplan zum Baulastenblatt 5114
Quelle: Stadt Hamm

### 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 Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des Wertermittlungsobjektes keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 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 03.07.2023 nicht in der Denkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag 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 03.07.2023 nicht in der Bodendenkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungsstichtag 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 06.01.2025 befindet sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 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 18.02.2025 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 21.01.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Frau „Name 11“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[…] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „de Wendel“ und 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 Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 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
- 4,3 % 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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

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

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

### 3.3.2 Infrastruktur
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

#### 3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befindet sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen.

### 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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Knotenpunkt für weitere Strecken in nahezu alle Richtungen des Landes.

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

#### 3.3.3.4 Luftverkehr

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

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

#### 3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

## 3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 34 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-Rhynern und Hamm-Uentrop aufgeteilt.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 4 Grundstücksbeschreibung

## 4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 7 auf Seite 36 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist in Luftlinie ca. 1,8 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

### 4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 34 und Abbildung 7 auf Seite 36 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. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 8,0 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 6,5 km Entfernung (Luftlinie) von dem Grundstück
mit dem Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 1,0 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. 1,3 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 zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 3 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 4 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

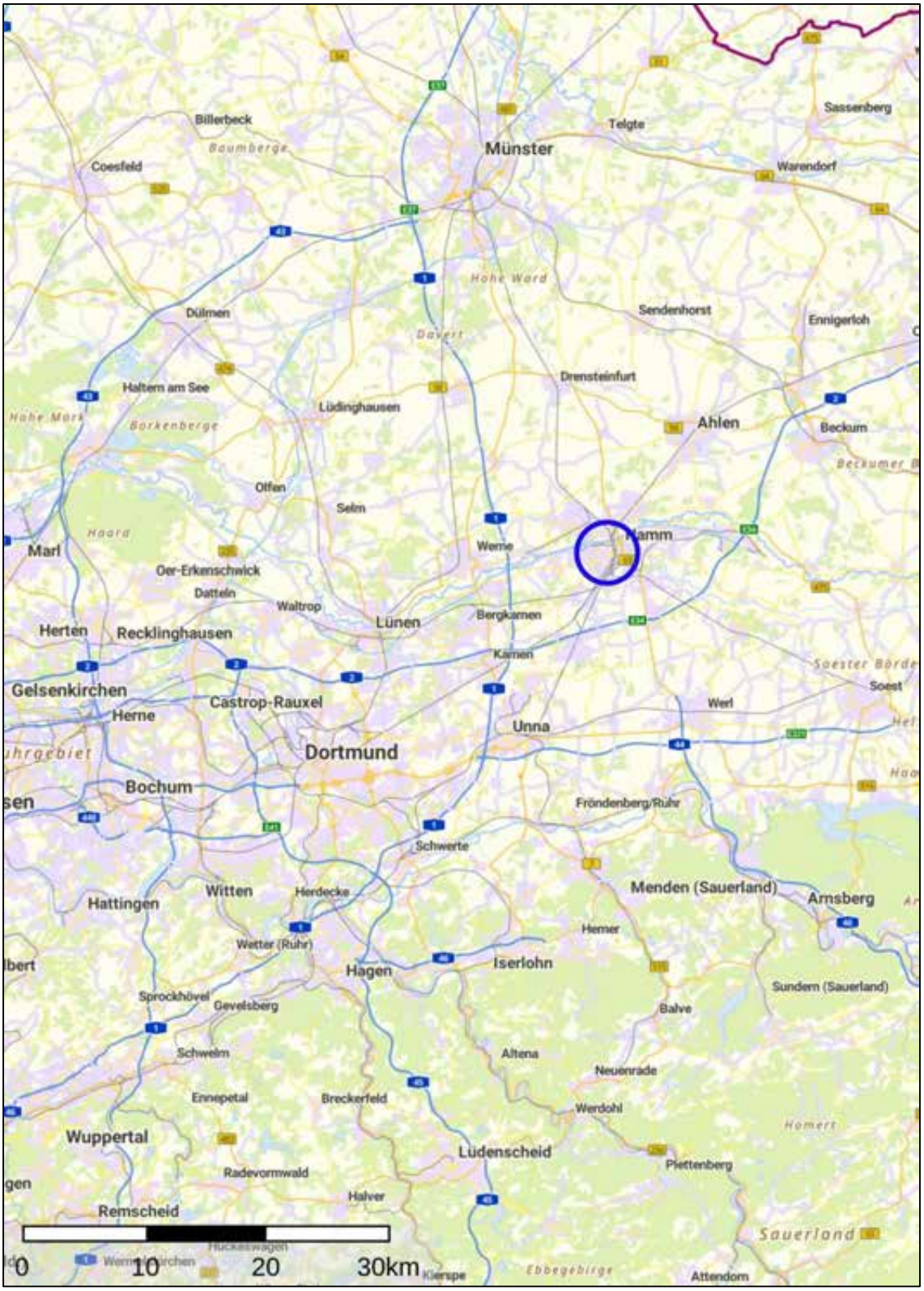


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

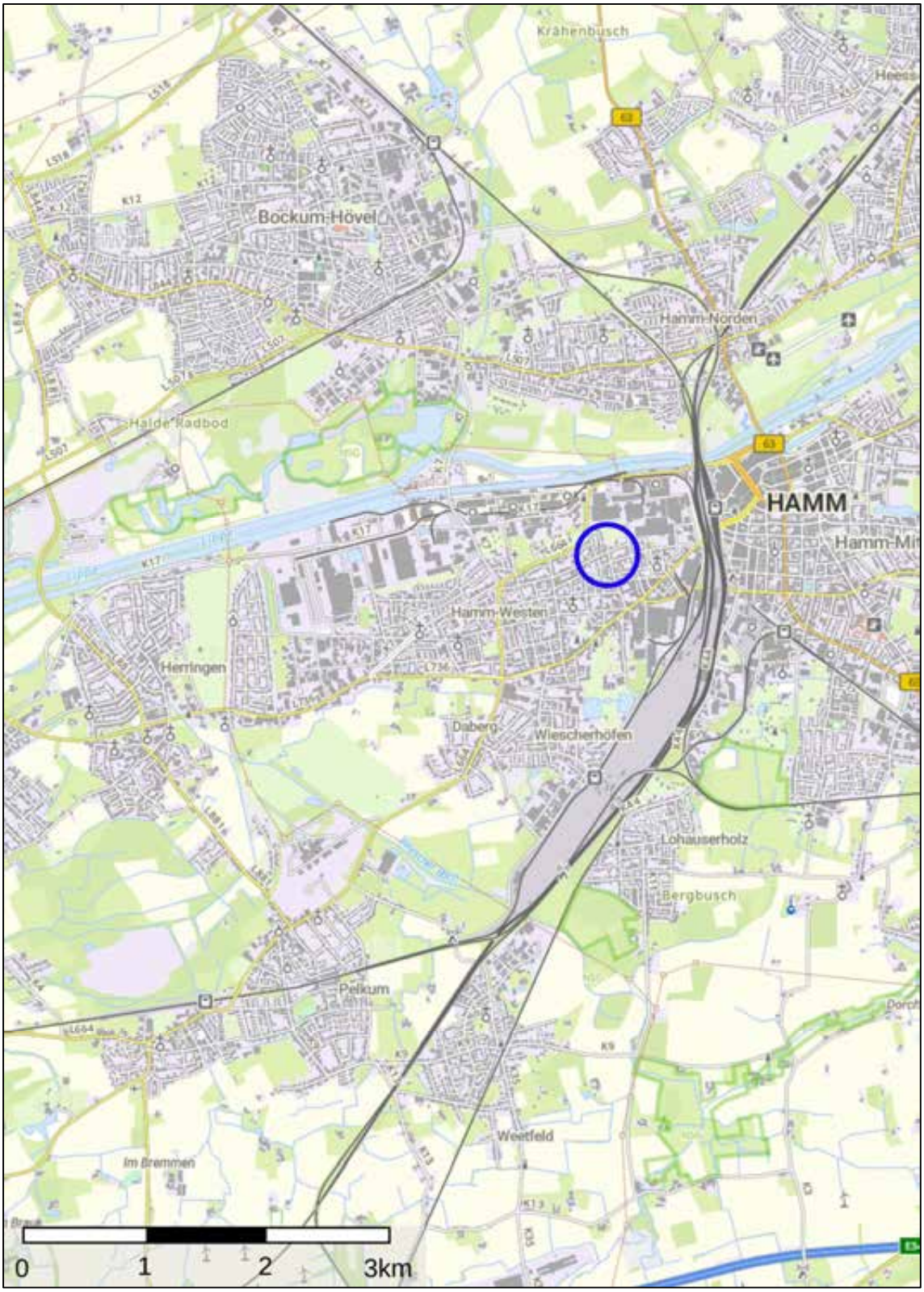


Abbildung 6 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
ca. Maßstab 1:50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

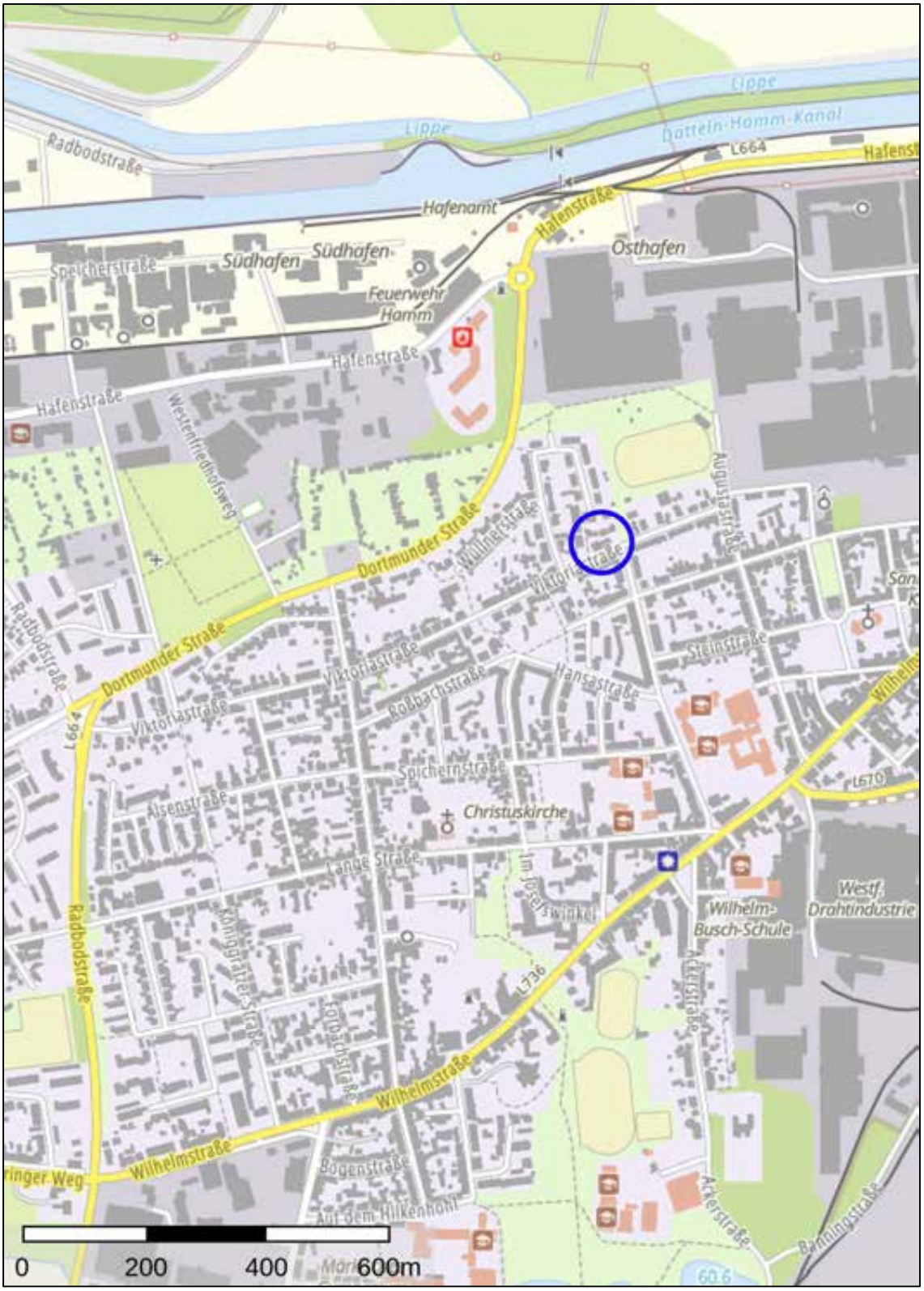


Abbildung 7 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
ca. Maßstab 1:10.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 8 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)


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 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 normal 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 normal 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 gering einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjektes.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 4.2 Grundstückseigenschaften
(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

### 4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 36, Flurstück 610

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 8 auf Seite 37 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 784 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 22 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 35 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 62 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebenerdig

4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 8 auf Seite 37 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Mehrfamiliendoppelhaushälfte

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
  ca. 17 m im Mittel
- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur östlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
  ca. 5 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
  ca. 5 m im Mittel

4.2.1.3.2 Garagengebäude

- Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
  ca. 30 m im Mittel
- Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze

4.2.1.4 Erschließung

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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus einer voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss nebst Garagengebäude 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 Mehrfamiliendoppelhaushälfte

### 5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte handelt es sich um ein voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Souterrainwohnung, zwei Wohnungen jeweils im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie 2. Obergeschoss sowie einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss mit zwei Wohneinheiten.

**Das Kellergeschoss umfasst:**

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Heizungsraum
- einen Hausanschlussraum
- einen Wasch- und Trockenraum
- neun den einzelnen Miteigentumsanteilen zugeordnete Kellerräume
- eine abgeschlossene Wohneinheit mit der Nr. 1 in der Teilungserklärung

**Das Erdgeschoss umfasst:**

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 2 und der Nr. 3 in der Teilungserklärung
- das Treppenhaus

**Das 1. Obergeschoss umfasst:**

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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

**Das 2. Obergeschoss umfasst:**

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 6 und der Nr. 7 (das Wertermittlungsobjekt) in der Teilungserklärung
- das Treppenhaus

**Das Dachgeschoss umfasst:**

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Nr. 8 und der Nr. 9 in der Teilungserklärung
- das Treppenhaus

**Der Spitzboden umfasst:**

- ein Gäste-WC sowie ein Gästezimmer, von der Wohnung im Dachgeschoss links, mit der Nr. 8 in der Teilungserklärung, aus zugänglich.

### 5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1995

#### 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. 1995 |
| Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags | 2025 |
| Alter der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte | 30 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 (30 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterschreitet, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.

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 Mehrfamiliendoppelhaushälfte 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 15 dieses Gutachtens).

Am Wertermittlungsstichtag fehlt die Heizungsanlage, die Elektroinstallation ist nahezu komplett demontiert worden und die Wasser- sowie die Heizungsleitungen sind nahezu komplett demontiert worden.
Da eine Vermietung der einzelnen Wohnungen ohne eine Instandsetzung der Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsrohre sowie der Heizungsanlage nicht möglich ist setzt der Unterzeichner für die zwangsläufig umzusetzenden Modernisierungsmaßnahmen Punkte bei den jeweiligen Kategorien zur Ermittlung der Restnutzungsdauer an.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 9 auf Seite 43 dieses Gutachtens)

| **Modernisierungselement** | **Punkte** |
|---|---|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus | 0 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0 |
| Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten | 4 |

| **Modernisierungselemente** | **Maximal zu vergebende Punkte** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 20 Jahre zurück |
| 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 9 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 4 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 „kleine Modernisierung“ angesehen.

5.1.2.3.3 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters des Gebäudes von 30 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen a = 0,73, b = 1,577 und c = 1,1133 (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 50 Jahren.

5.1.2.3.4 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten erst ab einem relativen Alter von 40 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

5.1.2.3.5 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Bei einem Alter von 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 37,5 %.

Da das relative Alter von 37,5 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erfoderlichen Wert von 40 % aufweist, wird die Restnutzungsdauer anhand der Formel unter 5.1.2.3.4 ermittelt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 50 Jahre.

### 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. 193 m² |
| Erdgeschoss | ca. 194 m² |
| 1. Obergeschoss | ca. 194 m² |
| 2. Obergeschoss | ca. 194 m² |
| Dachgeschoss | ca. 149 m² |
| Mehrfamiliendoppelhaushälfte, gesamt | ca. 924 m² |

#### 5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFlV, 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Die Wohnfläche wurde aus Berechnungen des Architekten Herrn „Name 12“ vom 15.11.1989 aus der Bauakte der Stadt Hamm für die Bewertung übernommen.

| | |
|---|---|
| Wohnung Nr. 1, im Kellergeschoss | ca. 45 m² |
| Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss links | ca. 74 m² |
| Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts | ca. 70 m² |
| Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links | ca. 74 m² |
| Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss rechts | ca. 70 m² |
| Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss links | ca. 74 m² |
| Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss rechts | ca. 70 m² |
| Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss links | ca. 64 m² |
| Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss rechts | ca. 61 m² |
| Mehrfamiliendoppelhaushälfte, gesamt | ca. 602 m² |

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

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

Abbildung 10 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 11 Straßenansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 12 Rückansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.1.5 Energetische Eigenschaften
(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Es liegen jedoch zahlreiche Zerstörungen vor. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

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

**Fundamente:**

Streifenfundament

**Decken:**

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- 1. Obergeschoss Stahlbeton
- 2. Obergeschoss Stahlbeton
- Dachgeschoss Stahlbeton

**Außenwände:**

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Mauerwerk
- 2. Obergeschoss Mauerwerk
- Dachgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Klinkerfassade

**Dachkonstruktion:**

- Dachform Mischdachform, Satteldach, Krüppelwalmdach, Mansarddach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung außenliegend, nicht mehr vorhanden
- Wärmedämmung baujahrestypisch

**Treppen:**

- Kellertreppe Beton, mit Natursteinbelag
- Geschosstreppe Beton, mit Natursteinbelag

**Balkone, Loggien:**

- Geländer Eisen, verzinkt
- Boden Fliesen


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

**Fenster:**

| | |
|---|---|
| ▪ Kellergeschoss Wohnung Nr. 1 | Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff |
| ▪ Kellergeschoss, Kellerräume | Stahlfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung |
| ▪ Erdgeschoss und Obergeschosse sowie Dachgeschoss | Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff |
| ▪ Spitzboden | Holzfensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung |

**Außentüren:**

| | |
|---|---|
| ▪ Haustür | Holzrahmentür mit Lichtausschnitten |
| ▪ Wohnungs-eingangstüren | soweit vorhanden, einfache Holztüren in Holzumfassungszargen |
| ▪ Innentüren | soweit vorhanden, einfache Holztüren in Holzumfassungszarge |

**Innenwände:**

| | |
|---|---|
| ▪ Kellergeschoss | Mauerwerk |
| ▪ Oberflächen | verputzt |
| ▪ Wohngeschosse | Mauerwerk |
| ▪ Oberflächen | verputzt |

**Fußböden:**

| | |
|---|---|
| ▪ Kellergeschoss | Estrich in den Kellerräumen, Fliesen in der Wohneinheit im Kellergeschoss |
| ▪ Treppenhaus | Fliesen |
| ▪ Wohngeschosse | Fliesen |

**Heizungsanlage:**

Die Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig, wurde demontiert und zerstört.

**Warmwasserzubereitung:**

| | |
|---|---|
| ▪ Befeuerungsart | nicht vorhanden |

**Leitungen:**

Die Leitungssysteme sind nicht funktionsfähig, wurden demontiert und zerstört.

| | |
|---|---|
| ▪ Wasserrohre | nicht vorhanden |
| ▪ Gasrohre | nicht vorhanden |
| ▪ Heizungsrohre | nicht vorhanden |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

**Elektroinstallation:**

- Sicherungen — nicht vorhanden, demontiert und zerstört
- Steckdosen — ausreichend vorhanden
- Schalter — zweckmäßig positioniert

### 5.1.6.1 Fotodokumentation

Abbildung 13 Eingangsbereich mit Treppe zum Kellergeschoss und zum Erdgeschoss fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 14 Flur im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 15 Heizungsraum mit demontierter Heizungsanlage im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 16 Hausanschlüsse im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 17 demontierte Sicherungskästen im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 18 Spitzboden, von der Wohnung mit der Nr. 8 im Teilungsplan aus zugänglich fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 19 Spitzboden, von der Wohnung mit der Nr. 8 im Teilungsplan aus zugänglich fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.1.6.2 **Planunterlagen**

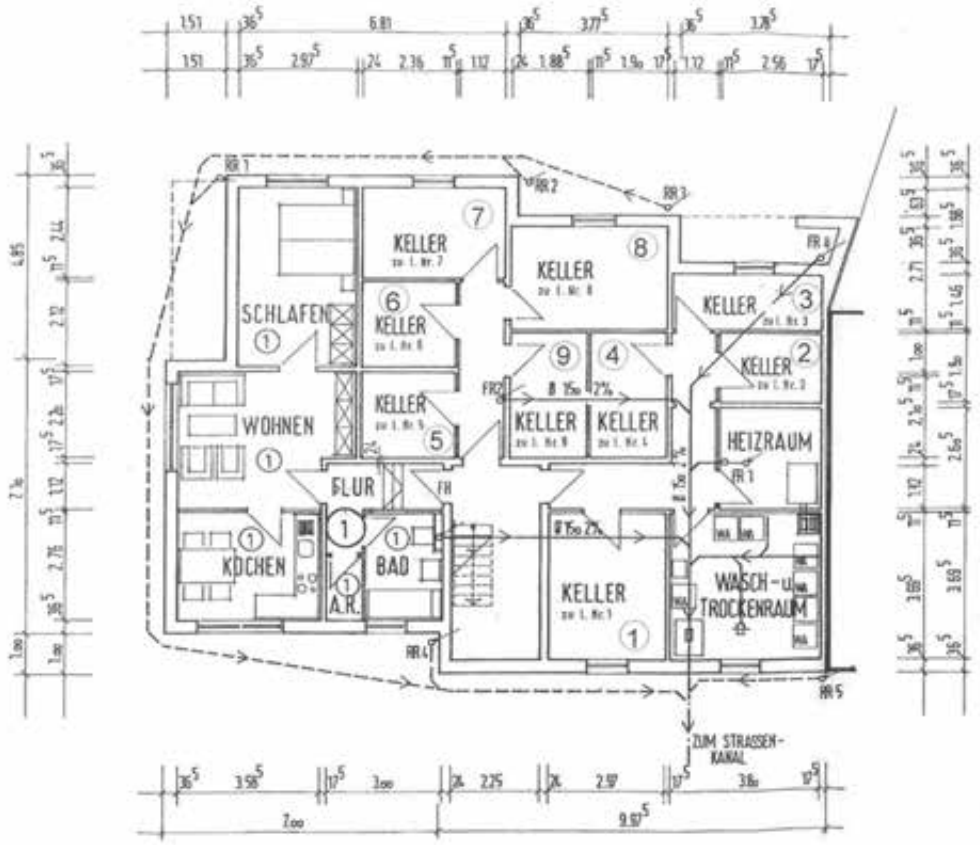


Abbildung 20 Grundriss vom Kellergeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab © Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

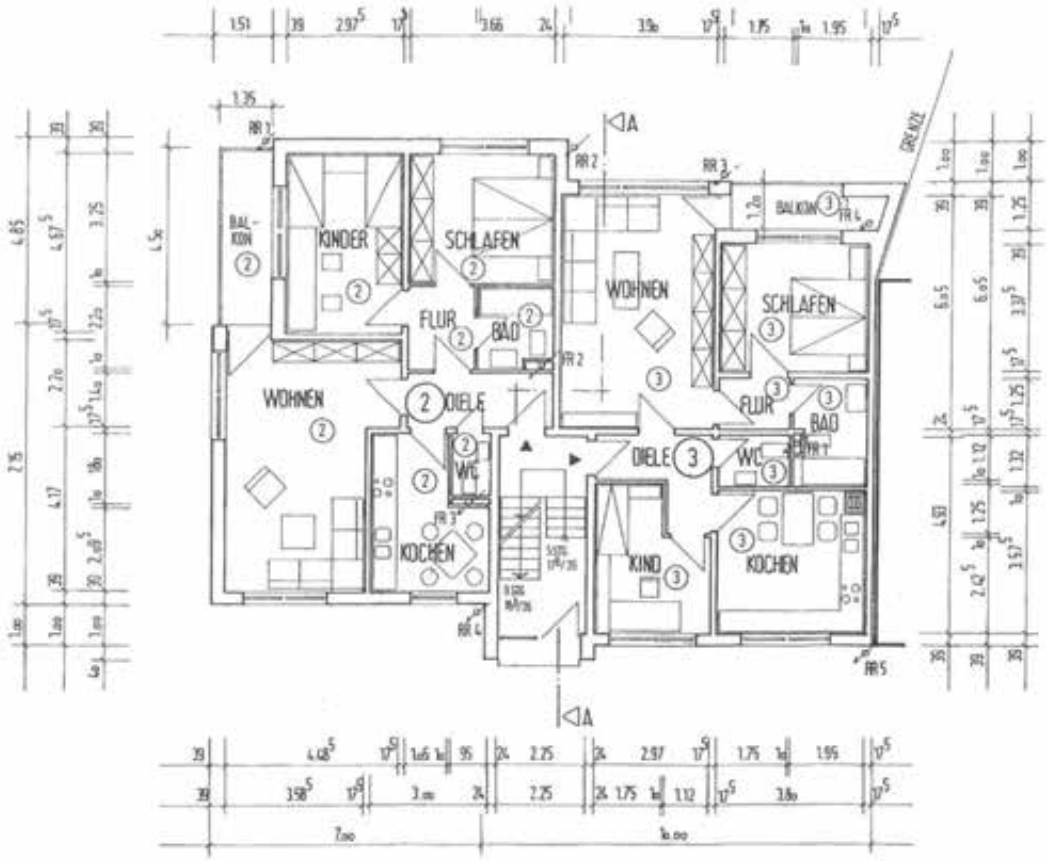


Abbildung 21 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

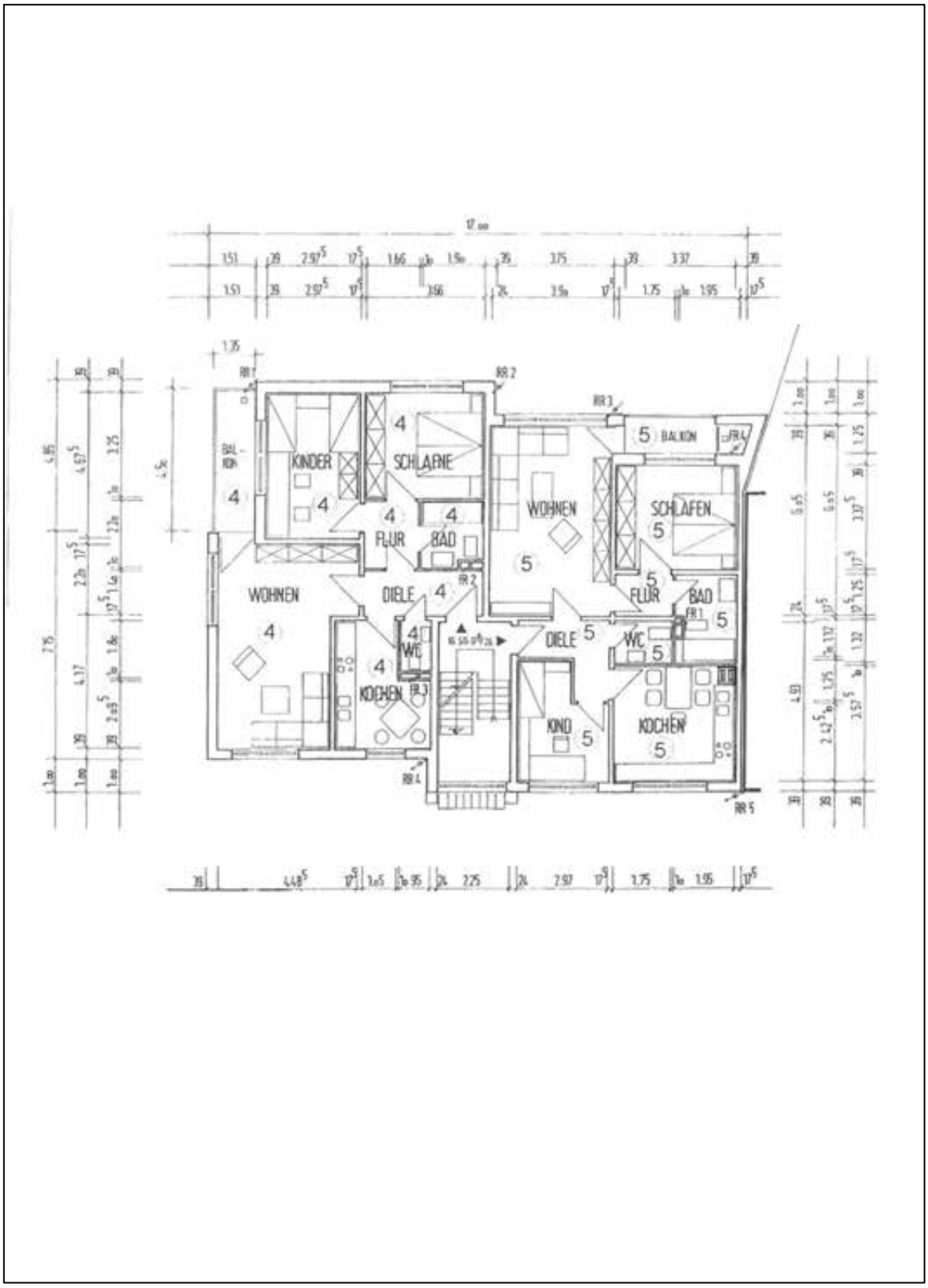


Abbildung 22 Grundriss vom 1. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

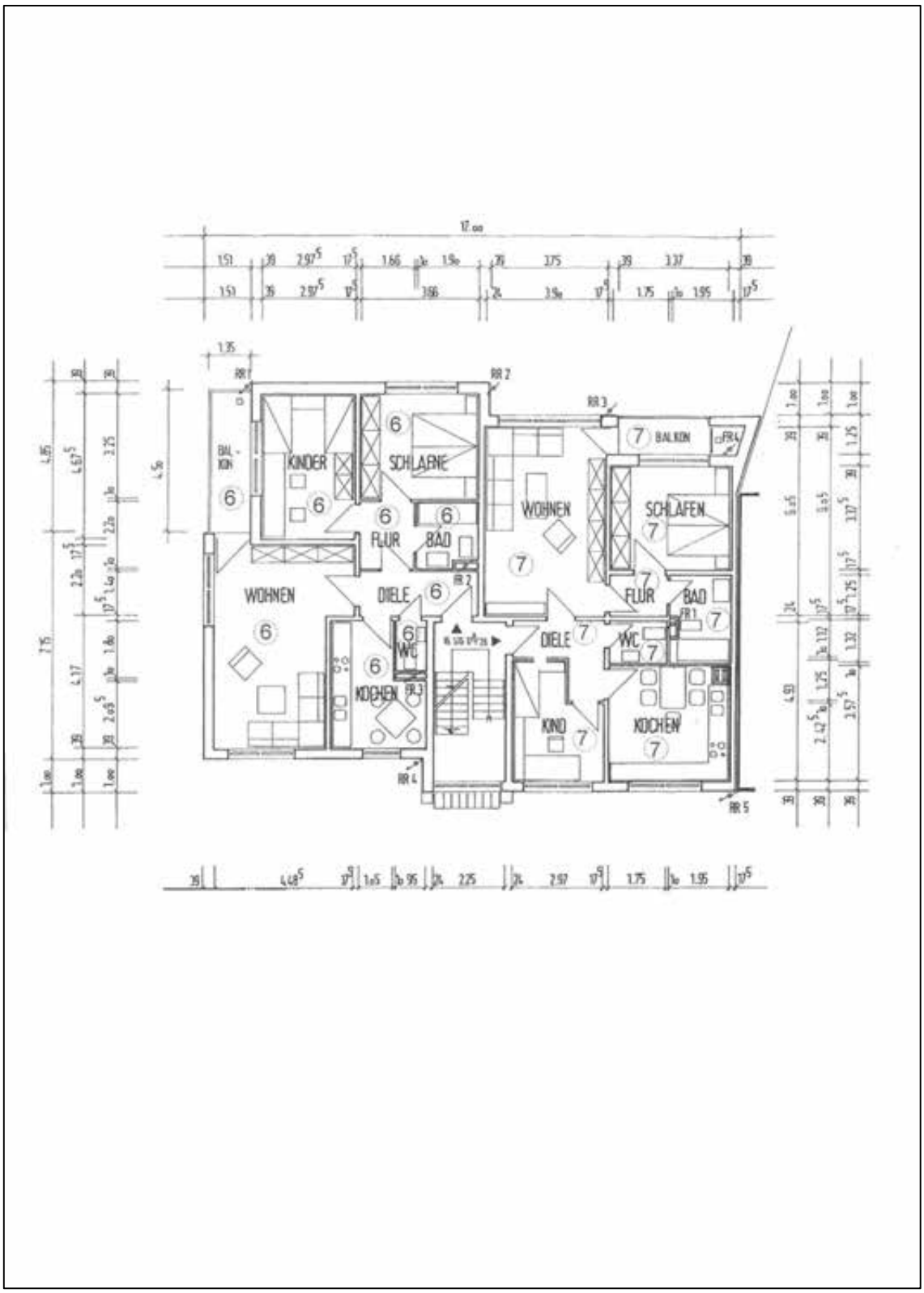


Abbildung 23 Grundriss vom 2. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

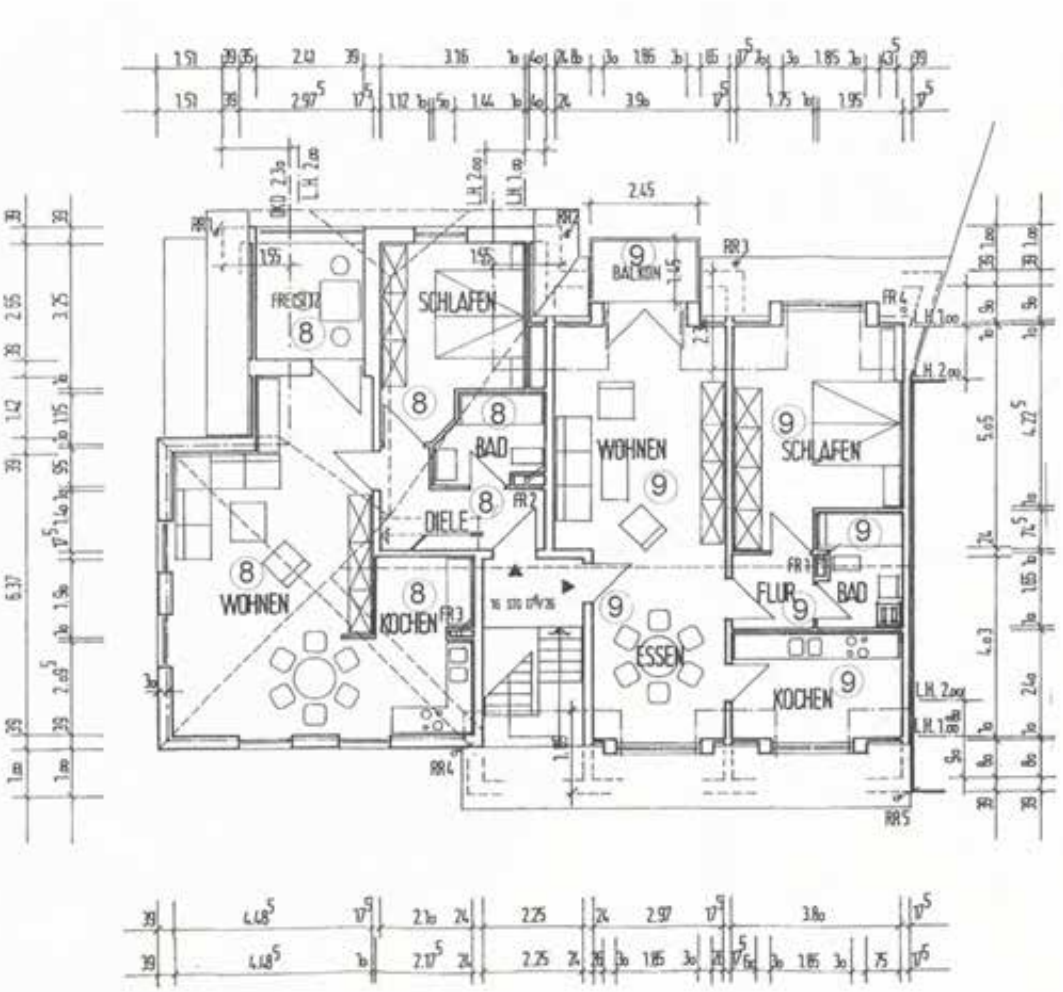


Abbildung 24 Grundriss vom Dachgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

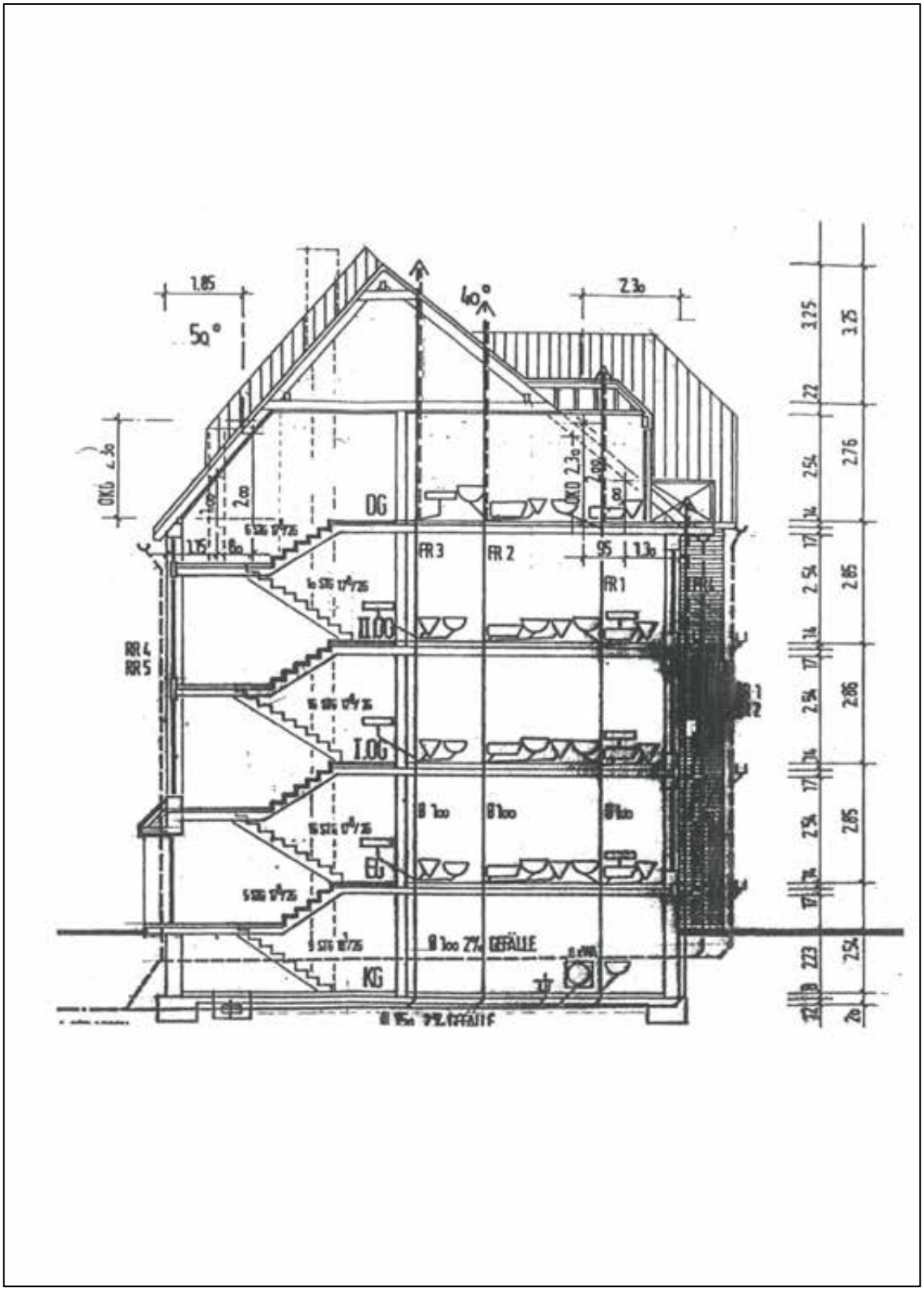


Abbildung 25 Schnitt durch die Mehrfamiliendoppelhaushälfte
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 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 erhöhten sichtbaren Instandhaltungsstau an der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 63 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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 zahlreiche Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte feststellen können.

Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 63 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 zahlreiche Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Mehrfamiliendoppelhaushälfte feststellen können.

Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 63 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.1.7.4 Wertminderung

Die bauliche Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte befindet sich in einem desolaten Zustand mit erheblichen sichtbaren Mängeln, Schäden und einem bestehenden Instandhaltungsstau.

Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Mängel sowie baulichen Schäden an dem Gemeinschaftseigentum der Mehrfamiliendoppelhaushälfte setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 175.000 EUR an. Bezogen auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil verbleiben somit:

| | | |
|---|---|---|
| 175.000 EUR x 98,34/1.000 | = | 17.210 EUR |

Die Wertminderung für bestehenden Instandhaltungsstau, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 107 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Mängel und Schäden an der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte werden nicht die tatsächlichen 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand

Abbildung 26 Aufgebrochene Hauseingangstür
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 27 demolierte und defekte Briefkastenanlage
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 28 Beschädigungen des Oberbodenbelags der Differenzausgleichsstufe fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 29 defekte Rollläden an mehreren Fenstern fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 30 defekte Rollläden an mehreren Fenstern
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 31 demontierte Regenfallrohre
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 32 undichtes Dach aufgrund von fehlenden Betondachsteinen
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 33 demolierte Briefkastenanlage, Feuchtigkeitserscheinungen am Fußbodenoberbelag
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 34 Ausblühungen auf dem Fußbodenoberbelag im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 35 demontierte Leitungssysteme im gesamten Haus
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 36 demontierte Leitungssysteme im gesamten Haus
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 37 demontierte, zerstörte Heizungsanlage
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 38 demontierte Hausanschlussleitungen
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 39 demontierte Sicherungskästen und Stromverteilungen
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 40 Feuchtigkeit im gesamten Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 41 demontierte Leitungen auf dem Spitzboden
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 42 fehlende Dachsteine
fotografiert am 24.01.2025

## 5.2 Garagengebäude

### 5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Garagengebäude handelt es sich um sieben in Reihe gebaute Stahlbetonfertiggaragen.

### 5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1995

#### 5.2.2.1 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. 1995 |
| Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags | 2025 |
| Alter der baulichen Anlage Garagengebäude | 30 Jahre |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.2.3 Restnutzungsdauer

5.2.3.1 Für die Art der baulichen Anlage Einzelgaragen wird gemäß Anlage 1 i.V.m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren angesetzt.

5.2.3.1.1 Die Restnutzungsdauer wird nach folgender Formel ermittelt

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

Bei einem Alter von 30 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren.

### 5.2.4 Bauzahlen

5.2.4.1 **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 Berechnungen des Architekten Herrn „Name 13“ vom 04.08.1993 aus den Bauakten der Stadt Hamm entnommen.

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss | ca. 117 m² |
| Garagengebäude, gesamt | ca. 117 m² |

### 5.2.5 Bauweise und Baugestaltung
(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garagengebäude wurde in baujahrestypischer Betonfertigbauweise und Gestaltung erbaut.

### 5.2.6 Energetische Eigenschaften
(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 5.2.7 Baukonstruktion und technische Anlagen
(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

### 5.2.7.1 Fundamente

- Beton

### 5.2.7.2 Dach und Entwässerung

- Flachdach mit Bitumenbahnen und Kiesschüttung mit innenliegender Entwässerung

### 5.2.7.3 Tore

- Stahlschwingtore

### 5.2.7.4 Wände

- innen Beton, gestrichen, Außenwände Beton verputzt

### 5.2.7.5 Planunterlagen

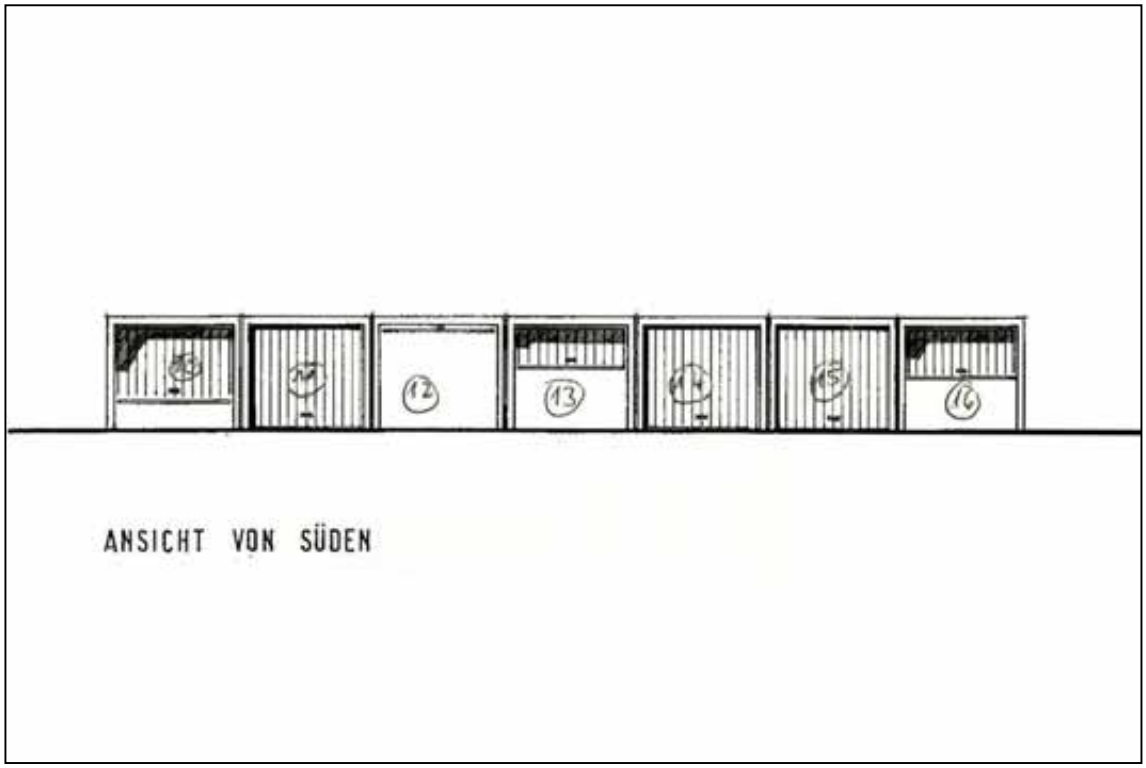


Abbildung 43 Ansicht vom Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

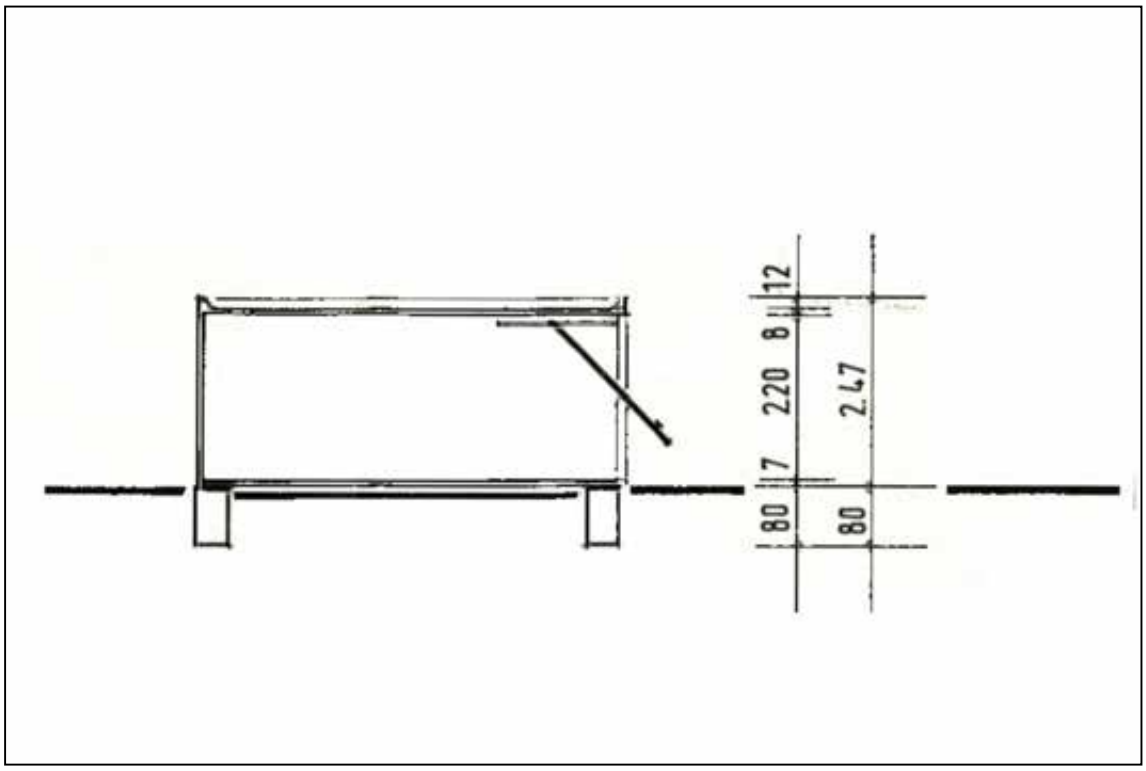


Abbildung 44 Schnitt durch das Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

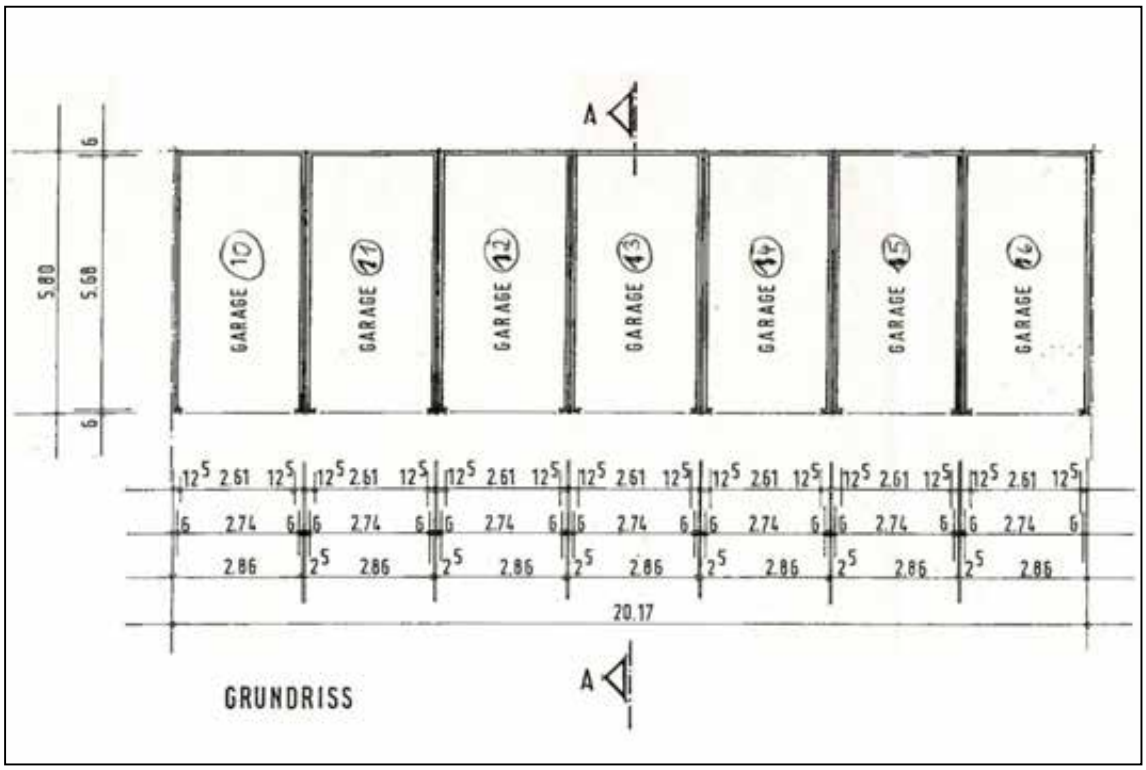


Abbildung 45 Grundriss vom Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.2.7.6 **Fotodokumentation**

Abbildung 46 Hofansicht der baulichen Anlage Garagengebäude
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 47 Hofansicht der baulichen Anlage Garagengebäude
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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

#### 5.2.8.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

#### 5.2.8.2 Instandhaltungsstau
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 5.2.8.2.1 Legaldefinition
(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Zu der Legaldefinition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.1 ab Seite 60 dieses Gutachtens.

Der Unterzeichner hat keinen sichtbaren Instandhaltungsstau an der baulichen Anlage Garagengebäude feststellen können.

#### 5.2.8.3 Baumängel
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 5.2.8.3.1 Legaldefinition
(§ 633 Absatz 1 BGB)

Zu der Legaldefinition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.2 ab Seite 60 dieses Gutachtens.

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

#### 5.2.8.4 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 5.2.8.4.1 Definition:

Zu der Definition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.3 ab Seite 61 dieses Gutachtens..

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

## 5.3 Außenanlagen

### 5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Vor der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Zuwegung zur Hauseingangstür sowie eine mit Betonrasengittersteinen gepflasterte nicht speziell zugewiesene Stellplatzfläche für zwei PKW. Auf


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

dem Grundstück westlich der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte führt eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Zufahrt zu dem Garagengebäude.

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine mit Naturstein belegte Differenzausgleichsstufe.

Abbildung 48 Hauszugang zur Mehrfamiliendoppelhaushälfte
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 49 Zufahrt zum Garagengebäude
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 50 PKW-Stellplätzte vor der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 5.3.2 Garten

Der Vorgarten des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei angelegten verwilderten Beeten mit kleineren Bäumen und Sträuchern. Der Garten hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte besteht aus einer Rasenfläche sowie einer mit Betonverbundsteinen gepflasterten Fläche als Zuwegung zum Garagengebäude. Die gepflasterte Fläche ist für eine ungehinderte Zufahrt zur jeweiligen Garage zu schmal.
Auf der Rasenfläche befindet sich ein Gartenhaus in Holzbauweise in äußerst ungepflegtem, schadenbehaftetem Zustand.

Der Garten befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

Abbildung 51 Garten und Hof mit dem Garagengebäude hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 52 Garten mit Gartenhaus hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025

### 5.3.3 Einfriedung

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist zur westlichen Grundstücksgrenze mit einem Gitterzaun, zur östlichen Grundstücksgrenze mit einem einfachen Holzzaun und zur nördlichen Grundstücksgrenze durch das Garagengebäude eingefriedet.

## 5.4 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 desolaten Zustand.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 6 Beschreibung der baulichen Anlage Wohnung

## 6.1 Sondereigentum Wohnung Nr. 7

### 6.1.1 Art, Nutzung

Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung ist im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss rechts mit der Nr. 7 angegeben. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts umfasst eine Diele als Eingangsbereich, ein Gäste-WC, eine Küche, einen Wohnraum mit Zugang zu einem Balkon, einen Balkon, einen Vorflur, ein Bad und zwei Schlafräume.
Weiterhin ist dem Sondereigentum ein Kellerraum mit der Nr. 7 im Aufteilungsplan zugeordnet.

Aufteilungsplan siehe Abbildung 53 auf Seite 82 dieses Gutachtens.

### 6.1.2 Bauzahlen

#### 6.1.2.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wurde aus Berechnungen des Architekten Herrn „Name 14“ vom 14.02.1991 aus der Bauakte der Stadt Hamm für die Bewertung überschlägig geprüft übernommen.

| | |
|---|---|
| Wohnung Nr. 7, 2. Obergeschoss rechts | ca. 70 m² |

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

**Innenwände der Wohnung:**
Mauerwerk, Leichtbauwände

**Innenwandbeläge:**
Tapeten, Badezimmer ca. 2 m hoch gefliest

**Fußböden:**
Fliesen

**Türen:**
glatt abgesperrte Holztüren in Holzumfassungszargen

**Fenster:**
Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

**Rollläden:**
soweit vorhanden in Kunststoff

**Warmwasserzubereitung:**
keine


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

**Elektroinstallation:**
Anschluss an den Hausanschluss besteht nicht mehr, Sicherungskasten wurde vollständig demontiert, Leitungen überwiegend entfernt.

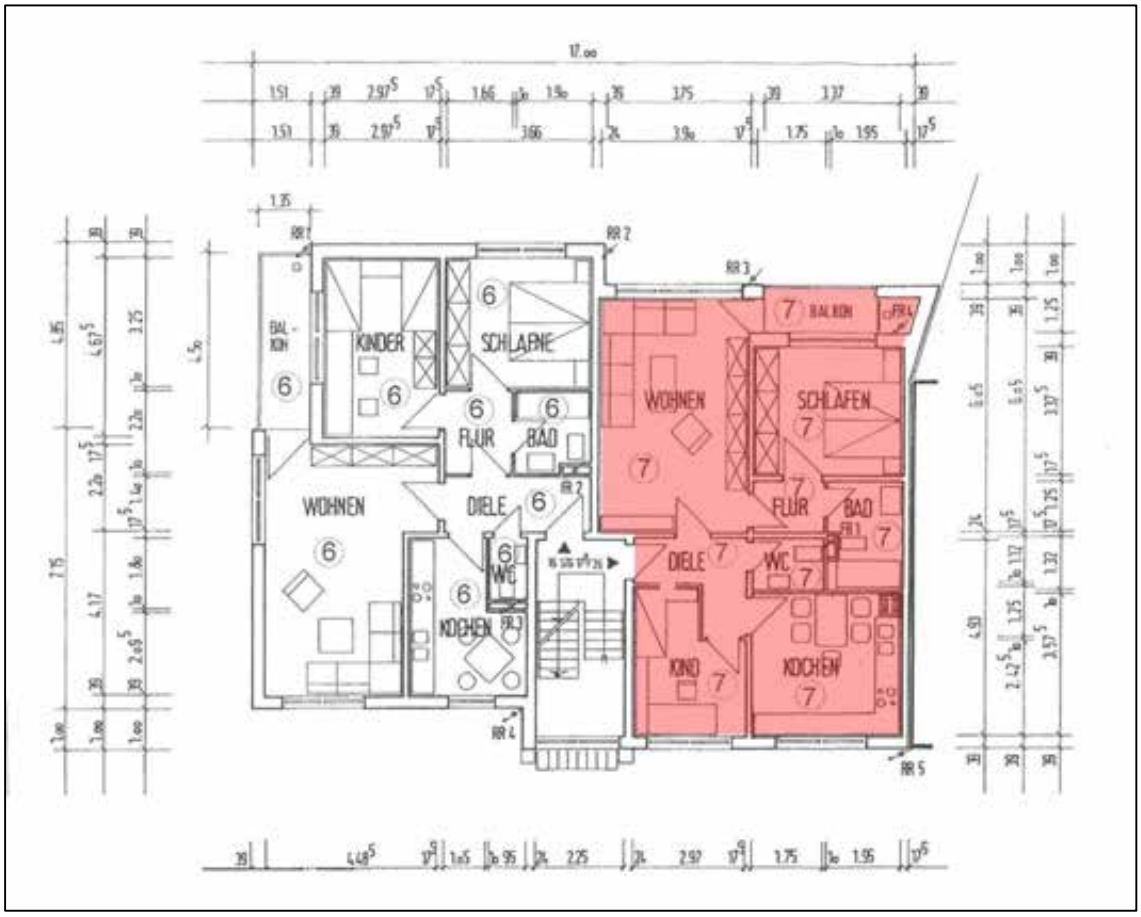


Abbildung 53 Grundriss vom 1. Obergeschoss
Das zu bewertende Sondereigentum ist rot unterlegt,
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

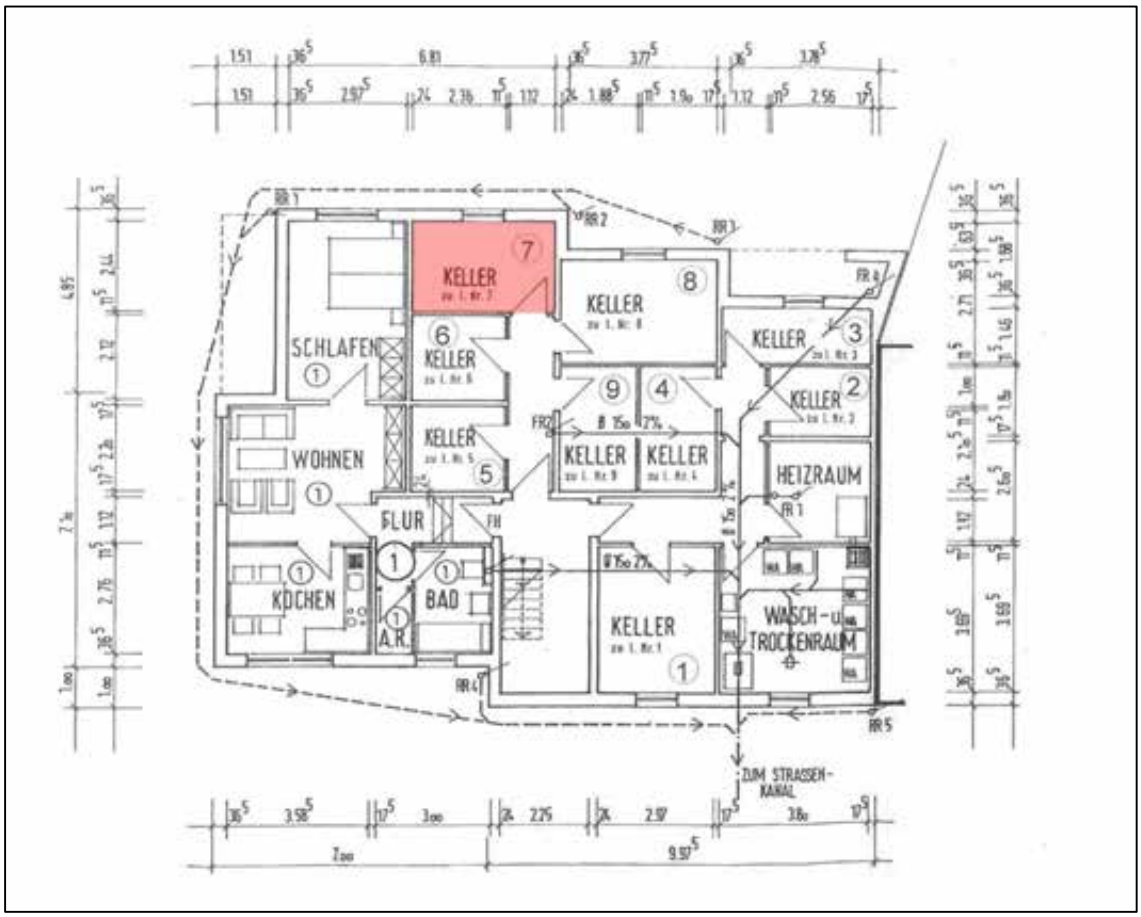


Abbildung 54 Grundriss vom Kellergeschoss
Das zu bewertende Sondereigentum ist rot unterlegt,
in der Örtlichkeit modifiziert, stimmt mit den Angaben der Teilungserklärung nicht überein
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 55 Wohnungseingangstür und Eingangsbereich des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 56 Küche des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 57 Schlafraum des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 58 Gäste-WC des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 59 Wohnraum mit Zugang zum Balkon des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 60 Balkon des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 61 Vorflur des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 62 Bad des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 63 Schlafraum des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 64 Kellerabteil des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 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.

#### 6.1.4.2 Instandhaltungsstau
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 6.1.4.2.1 Legaldefinition
(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Zu der Legaldefinition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.1 ab Seite 60 dieses Gutachtens.

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 6.1.4.6 ab Seite 91 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

#### 6.1.4.3 Baumängel
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Legaldefinition
(§ 633 Absatz 1 BGB)

Zu der Legaldefinition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.2 ab Seite 60 dieses Gutachtens.

Der Unterzeichner hat zahlreiche Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 6.1.4.6 ab Seite 91 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

#### 6.1.4.4 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Definition:

Zu der Definition und weiteren Erläuterungen verweist der Unterzeichner auf Nr. 5.1.7.3 ab Seite 61 dieses Gutachtens.

Der Unterzeichner hat zahlreiche Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 6.1.4.6 ab Seite 91 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 6.1.4.5 Wertminderung

Die bauliche Anlage Sondereigentum Wohnung Nr. 7 befindet sich in einem desolaten Zustand mit erheblichen sichtbaren Mängeln, Schäden und einem bestehenden Instandhaltungsstau.

Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Mängel sowie baulichen Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 15.000 EUR an.

Die Wertminderung für bestehenden Instandhaltungsstau, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 107 dieses Gutachtens).


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Mängel und Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7 werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Mängel und baulichen Schäden in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

### 6.1.4.6 Fotodokumentation zum Bauzustand

Abbildung 65 demontierter Sicherungskasten
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 66 defekte Rollladen
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 67 demoliertes Bad
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 68 defekte Rollladen und aufgebrochener Rollladenkasten
fotografiert am 24.01.2025

Abbildung 69 aufgebrochene Wohnungseingangstür
fotografiert am 24.01.2025


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 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 Wohnungseigentum und somit um ein Renditeobjekt handelt, wendet der Unterzeichner in seinen folgenden Ausführungen das Ertragswertverfahren an.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 8 Ermittlung des Bodenwertes
(§ 40 ImmoWertV)

## 8.1 Gemarkung Hamm Flurstück 610, Flur 36

### 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 zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2024 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

140 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 1 – 3 Geschossen.

### 8.1.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

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

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.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Viktoriastraße 80, Ortsteil 59067 Hamm.

Ausgabe gefertigt am 06.01.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 70 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm**

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

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

| Lage und Wert | |
|---|---|
| Gemeinde | Hamm |
| Postleitzahl | 59067 |
| Gemarkungsname | Hamm |
| Gemarkungsnummer | 1356 |
| Ortsteil | Mitte |
| Bodenrichtwertnummer | 501 |
| **Bodenrichtwert** | **140 €/m²** |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| **Beschreibende Merkmale** | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I-III |
| Tiefe | 35 m |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 125 €/m² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |

Ausgabe gefertigt am 06.01.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 71 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

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

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

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

## 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 15“, vom 10.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Viktoriastraße.

### 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 mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 16.11.1981 erhobene Straßenbaubeitrag für den Ausbau der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mi 30,92 €.*

*Der Straßenbaubeitrag für die in den Jahren 1989 bis 1993 durchgeführte Verbesserung der Fahrbahn, der Gehwege und der*


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

*Straßenbeleuchtung sowie für die Erneuerung der Straßenentwässerung und für die Neuanlage der Parkstreifen ist bezahlt mit 493,85 €.*

*Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2013 durchgeführte Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 105,80 €.*

## 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 96 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 610<br>Gebäude- und Freifläche, Wohnen<br>784 m² x 140 EUR/m² | = | 109.760 EUR |
| Bodenwert, Gesamt | = | 109.760 EUR |

| | | |
|---|---|---|
| 98,34/1.000 Anteil am Grundstück<br>109.760 EUR x 98,34/1.000 | = | 10.794 EUR |
| Bodenwert, Anteil | = | 10.794 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 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. Die Wohnung ist aus Sachverständigensicht am Wertermittlungsstichtag unbewohnbar und nicht vermietbar.

### 9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktgerechten Miete

9.1.2.1 Grundlage für die Ermittlung der marktgerechten Miete ist die Wiederherstellung des Wohnhauses und der Wohnung in einen vermietbaren Zustand und die danach anzusetzende 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 70 m² weist der Mietspiegel eine Basismiete von 6,11 EUR/m² aus. Gemäß Mietspiegel erfolgen folgende Zu- und Abschläge auf die Basismiete:

Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 erstellt. Im Mietspiegel der Stadt Hamm ist für Gebäude, die in der Baualtersklasse 1978 bis 1995 errichtet worden sind, ein Abschlag in Höhe von 3 % angegeben. Weitere Zu- oder Abschläge bestehen nicht.

Der Mittelwert der Nettokaltmiete beträgt somit:

| | |
|---|---|
| 6,11 EUR/m² x 0,97 | ca. 5,93 EUR/m² |

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

Die Spannen-Untergrenze

| | |
|---|---|
| 5,93 EUR/m² x 0,85 | ca. 5,04 EUR/m² |

Die Spannen-Obergrenze

| | |
|---|---|
| 5,93 EUR/m² x 1,15 | ca. 6,82 EUR/m² |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Der Unterzeichner hält unter Berücksichtigung der gemäß Mietspiegel einfachen Wohnlage und der einfachen Ausstattung der zu bewertenden Wohnung, die sich zudem im 2. Obergeschoss befindet, und unter Berücksichtigung der aktuellen Mietpreisentwicklung in der Stadt Hamm nach Wiederherstellung der Vermietbarkeit eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,75 EUR/m² Wohnfläche für marktüblich erzielbar. Diese vom Unterzeichner ermittelte Nettokaltmiete bezieht sich auf eine Nettokaltmiete nach Modernisierung und der für eine Vermietbarkeit notwendigen Maßnahmen. Das Wertermittlungsobjekt ist ohne diese Maßnahmen nicht vermietbar.

## 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 2024 veröffentlicht:

| | |
|---|---|
| Wohnungseigentum, selbstgenutzt | 1,1 % |
| Standardabweichung | 1,7 |
| Spanne | -0,6 % - 2,8 % |

9.2.1.2 Der Unterzeichner setzt unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage der Wohnung in der Stadt Hamm einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,75 % an.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 9.3 Angesetzter Rohertrag
(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.3.1 Wohnnutzung

9.3.1.1 Wohnung Sondereigentum Wohnung Nr. 7

70 m² × 6,75 EUR/m²/Monat
= 472,50 EUR/Monat

| | | |
|---|---|---|
| 472,50 EUR/Monat × 12 Monate | = | 5.670,00 EUR |
| jährlicher Rohertrag, Wohnen | = | 5.670,00 EUR |

## 9.4 Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

9.4.1 Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 herausgegeben vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm.

9.4.1.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Wohnnutzung:
412 EUR je Eigentumswohnung

| | | |
|---|---|---|
| 412 EUR/Wohnung × 1 Wohnung | = | 412,00 EUR |
| Verwaltungskosten gesamt: | = | 412,00 EUR |

Das entspricht ca. 7,27 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.670,00 EUR.

9.4.1.2 Instandhaltungskosten
(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

Wohnnutzung:
13,5 EUR/m² Wohnfläche

| | | |
|---|---|---|
| 70 m² Wohnfläche × 13,5 EUR/m² | = | 945,00 EUR |
| Instandhaltungskosten gesamt: | = | 945,00 EUR |

Das entspricht ca. 16,67 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.670,00 EUR.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.4.1.3 Mietausfallwagnis
(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

2,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

| | | |
|---|---|---|
| 2,0 % von 5.670,00 EUR/m² | = | 113,40 EUR |
| Mietausfallwagnis gesamt: | = | 113,40 EUR |

9.4.1.4 Betriebskosten (nicht umlegbar)
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

0,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

| | | |
|---|---|---|
| 0,0 % von 5.670,00 EUR/m² | = | 0,00 EUR |
| Betriebskosten gesamt: | = | 0,00 EUR |

9.4.1.5 Bewirtschaftungskosten

| | | |
|---|---|---|
| Verwaltungskosten | + | 412,00 EUR |
| Instandhaltungskosten | + | 945,00 EUR |
| Mietausfallwagnis | + | 113,40 EUR |
| Betriebskosten | + | 0,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten, gesamt | = | 1.470,40 EUR |

Das entspricht ca. 25,93 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.670,00 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 | + | 5.670,00 EUR |
| abzüglich der Bewirtschaftungskosten | - | 1.470,40 EUR |
| Reinertrag, gesamt | = | 4.199,60 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Miteigentumsanteils am Bodenwert

| | | |
|---|---|---|
| 2,75 % von 10.794 EUR | = | 296,84 EUR |

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

| | | |
|---|---|---|
| 4.199,60 EUR - 296,84 | = | 3.902,76 EUR |

## 9.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

(§ 28 ImmoWertV)

9.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren für das Mehrfamilienwohnhaus erhält man den Barwertfaktor 27,00 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

| | | |
|---|---|---|
| 3.902,76 EUR x 27,00 | = | 105.374,52 EUR |

## 9.7 Vorläufiger Ertragswert

9.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

| | | |
|---|---|---|
| dem Ertragswert der baulichen Anlagen | + | 105.374,52 EUR |
| zuzüglich dem anteiligen Bodenwert in bebautem Zustand | + | 10.794 EUR |
| vorläufiger Ertragswert | = | 116.168,52 EUR |

9.7.2 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung im 2. Obergeschoss rechts in einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus sowie die Wohnungen befinden sich ein einem überwiegend desolaten Zustand und sind aufgrund der fehlenden Rohr- und Elektroleitungen und Armaturen in den Bädern sowie der fehlenden Heizungsanlage am Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar. Das gesamte Gebäude muss saniert werden, um eine Vermietbarkeit wieder herzustellen.

Aufgrund der zu klärenden Sanierungsfragen und den dadurch möglichen Streitigkeiten unter potenziellen Miteigentümern, sieht der Unterzeichner das Kaufinteresse als gering an.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag sowie des oben geschilderten geringen Käuferkreises setzt der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von 25 % an.

Der angepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

| | | |
|---|---|---|
| 116.168,52 EUR x 0,75 | = | 87.126,39 EUR |

## 9.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

### 9.8.1 Wertminderungen

| | | |
|---|---|---|
| Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus<br>sonstige wertbeeinflussende Umstände | | |
| ▪ Mehrfamiliendoppelhaushälfte (siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 60 dieses Gutachtens) | – | 17.210 EUR |
| ▪ Sondereigentum Wohnung (siehe auch Nr. 6.1.4 ab Seite 89 dieses Gutachtens) | – | 15.000 EUR |
| sonstige Wertminderungen, beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen: | | |
| ▪ Underrent wegen Leerstand und Sanierungsbedürftigkeit | – | 5.500 EUR |
| Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt | = | 37.710 EUR |

### 9.8.2 Werterhöhungen

| | | |
|---|---|---|
| sonstige Werterhöhungen beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen: | | |
| ▪ keine | + | 0 EUR |
| Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt | = | 0 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 9.9 Ermittlung des Werteinflusses aus Mietbesonderheiten

9.9.1 Die Wohnung ist derzeit unvermietet und der Unterzeichner sieht die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag als nicht vermietbar an.

Der wirtschaftliche Nachteil wird vom Unterzeichner durch Kapitalisierung der Mindereinnahmen über einen Zeitraum von einem Jahr berechnet.

| | | |
|---|---|---|
| marktüblich erzielbarer Ertrag | | |
| 70 m² × 6,75 EUR/m²/Monat | = | 472,50 EUR |
| tatsächlicher Ertrag | | |
| 70 m² × 0 EUR/m²/Monat | = | 0,00 EUR |
| Mindereinnahmen monatlich | | 472,50 EUR |
| Mindereinnahmen jährlich | | 5.670,00 EUR |

| | |
|---|---|
| Sanierungszeit bis zu möglicher Vermietung | 1 Jahr |
| Zinssatz | 2,75 % |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 0,97 |

kapitalisierter Barwert:

| | | |
|---|---|---|
| 5.670,00 EUR × 0,97 | = | 5.499,90 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 9.10 Ertragswert

| | | |
|---|---|---|
| marktangepasster, vorläufiger Ertragswert | | 87.126 EUR |
| Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen | – | 37.710 EUR |
| Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen | + | 0 EUR |
| Ertragswert des Wertermittlungsobjektes | = | 49.416 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 10 Ermittlung des Verkehrswertes und der 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 Baulasten unbelastete Wert des bebauten Grundstücks entspricht in diesem Fall dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da die Lasten und Beschränkungen in Abteilung II keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

## 10.2 Verkehrswert

10.2.1 Es wurden ermittelt der

| | |
|---|---|
| Miteigentumsanteil am Bodenwert in bebautem Zustand | 10.794 EUR |
| Ertragswert einschließlich Bodenwert | 49.416 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 Unterzeichner hat das Ertragswertverfahren gewählt, um für das Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten.

10.2.4 Der ermittelte Verkehrswert für den 98,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum mit derselben Nummer unter der Anschrift Viktoriastraße 80 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 festgestellt zu

**<u>49.400 EUR</u>**

in Worten: **neunundvierzigtausendvierhundert EURO**

10.2.5 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

# 11 Schlussbemerkungen

## 11.1 Gutachtenumfang

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.009-ZV umfasst 111 Seiten.

## 11.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.
Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Auf Nr. 1.1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachtenausfertigungen Lizenzrechte erworben.
Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. 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: 24.02.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 24.02.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu