

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.011-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit § 74a ZVG für den 85,22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts nebst Kellerraum mit derselben Nummer sowie einem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit der Nr. ST 20 im Lageplan bezeichnet.
(im Weiteren als das Wertermittlungsobjekt bezeichnet)
unter der Anschrift

Viktoriastraße 80 in 59067 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 022 K 41/24

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

Wertermittlungstichtag:

24.01.2025

Qualitätstichtag:

24.01.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 25.02.2025

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

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

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

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

Stand: 08.08.2020

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

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

Stand: 21.11.2017

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

Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen

Stand: 01.12.2020

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

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

Stand: 12.11.2020

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmowertA Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

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

Herausgeber: Bundesministerium für Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 19.07.2021

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

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

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

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Dasser/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

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

Allgemeine Rechtsliteratur

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

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

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

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

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

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

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

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

Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Kleiber digital

Herausgeber: Kleiber

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	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 16793 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

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

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 Hauszufahrtbereich	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. 9	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	90
6.1.4.4	Bauschäden	90
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

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	105
9.5	Jährlicher Reinertrag	106
9.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	107
9.7	Vorläufiger Ertragswert	107
9.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	108
9.8.1	Wertminderungen	108
9.8.2	Werterhöhungen	108
9.9	Ermittlung des Werteinflusses aus Mietbesonderheiten	109
9.10	Ertragswert	110
10	Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung	111
10.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG	111
10.2	Verkehrswert	111
11	Schlussbemerkungen	112
11.1	Gutachtenumfang	112
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	112
11.3	Datenschutz	112
11.4	Fertigstellung	112

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

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-Stellplätze 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 Dachgeschoss	82
Abbildung 54	Grundriss vom Kellergeschoss	83
Abbildung 55	Lageplan mit durchnummerierten Garagen und Stellplätzen	84
Abbildung 56	Wohnungseingangstür und Eingangsbereich des Wertermittlungsobjektes	85
Abbildung 57	Wohnraum des Wertermittlungsobjektes	85
Abbildung 58	Küche des Wertermittlungsobjektes	86
Abbildung 59	Balkon des Wertermittlungsobjektes	86
Abbildung 60	Vorflur des Wertermittlungsobjektes	87
Abbildung 61	Bad des Wertermittlungsobjektes	87
Abbildung 62	Schlafräum des Wertermittlungsobjektes	88
Abbildung 63	Kellerabteil des Wertermittlungsobjektes	88
Abbildung 64	Rasenfläche hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte,	89
Abbildung 65	aufgebrochene Wohnungseingangstür	91
Abbildung 66	demoliertes Bad	92
Abbildung 67	aufgerissene Wand und entfernte Leitungen im Bad	92
Abbildung 68	vermüllter Schlafräum	93
Abbildung 69	Rissbildungen am Fußbodenoberbelag	93
Abbildung 70	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	97
Abbildung 71	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	99

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

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

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

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.

1.2.1.1 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.

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 16793 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 |

- 1.8.4 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Denkmalliste
Stand: 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.5 Auskunft der Stadt Hamm über Eintragungen in die Bodendenkmal-
liste
Stand: 03.07.2023
Quelle: www.hamm.de
- 1.8.6 Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
Stand: 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

- 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

- 1.8.18 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 19 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (51 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.

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.

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 16793 beim Amtsgericht Hamm

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

85,22 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>36</i>
Flurstück:	<i>610</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche Viktoriastraße 80</i>
Größe:	<i>7 a 84 m²</i>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Keller-raum Nr. 9 .

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.

Bestand und Zuschreibung

zu lfd. Nr. 1

Die Teilungserklärung ist geändert. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und – teilweise – zugeordnet worden.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. ST 20 des Lageplans 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 10/24). Eingetragen am 13.09.2024.*

3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Beschluss und Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 11.09.2024 (Az. 22 K 41/24). 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.

2.2.1 Flur 36, Flurstück 610,

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Viktoriastraße 80, Ortsteil 59067 Hamm
Fläche:	784 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 784 m ²
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 | <i>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</i> |
|---|--|
-



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*

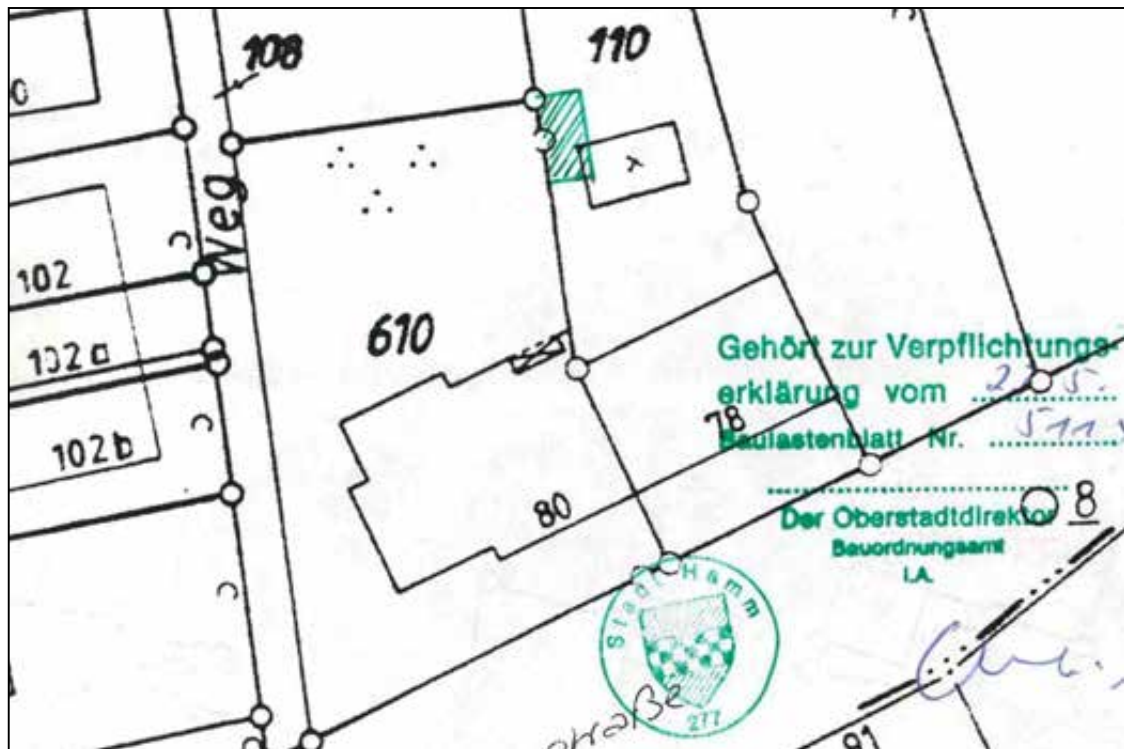


Abbildung 2 Lageplan zum Baulastenblatt 5114
Quelle: Stadt Hamm

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.

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.

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.

2.9 Gebäudeversicherung

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

2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2023)

18.194.422 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2023)

3.603.380 Einwohner

Stadt Hamm (Stand 31.12.2023)

180.761 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)

226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

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

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

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.

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

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-Rhyern und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

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



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025

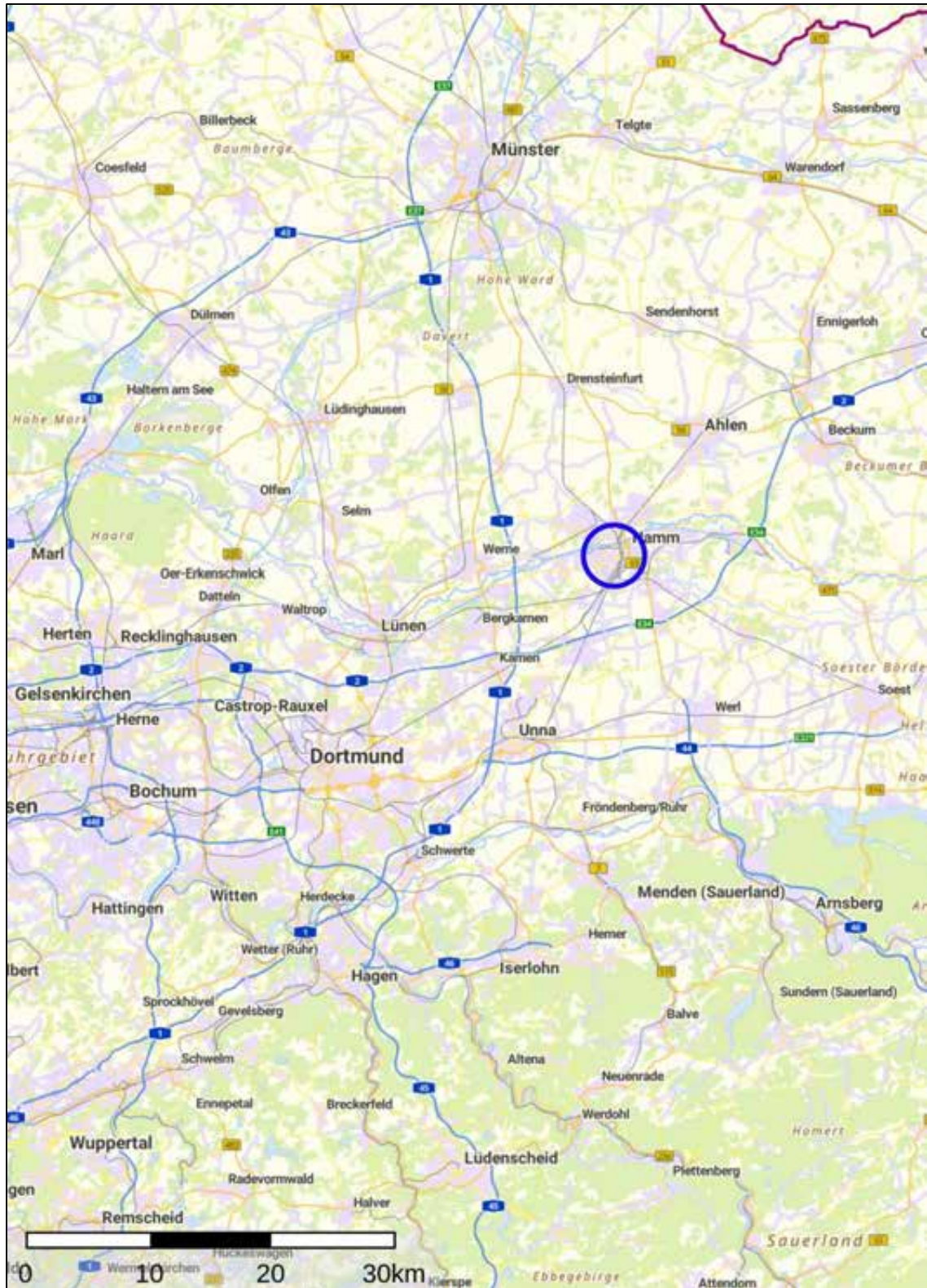


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

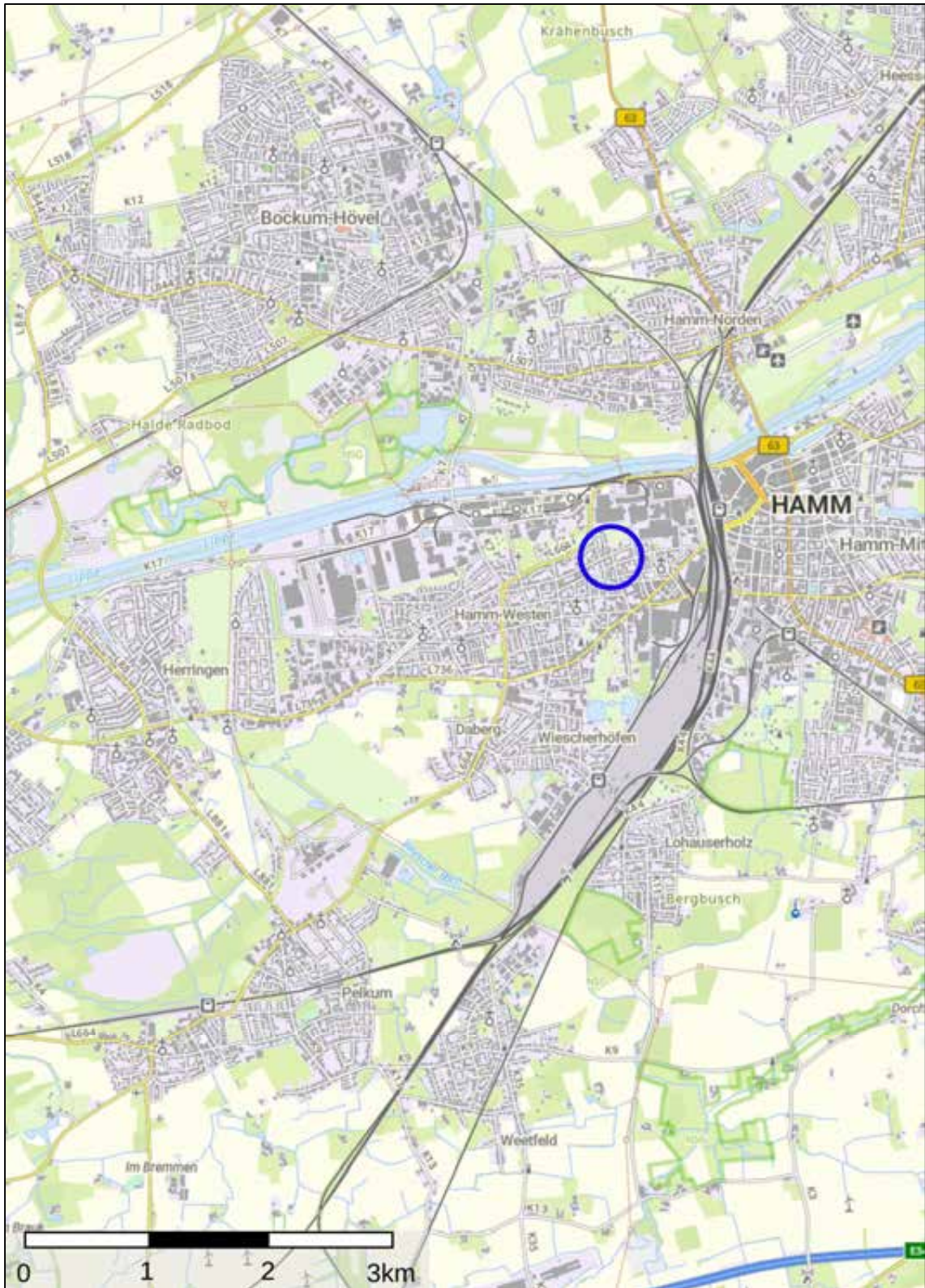


Abbildung 6 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
ca. Maßstab 1:50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

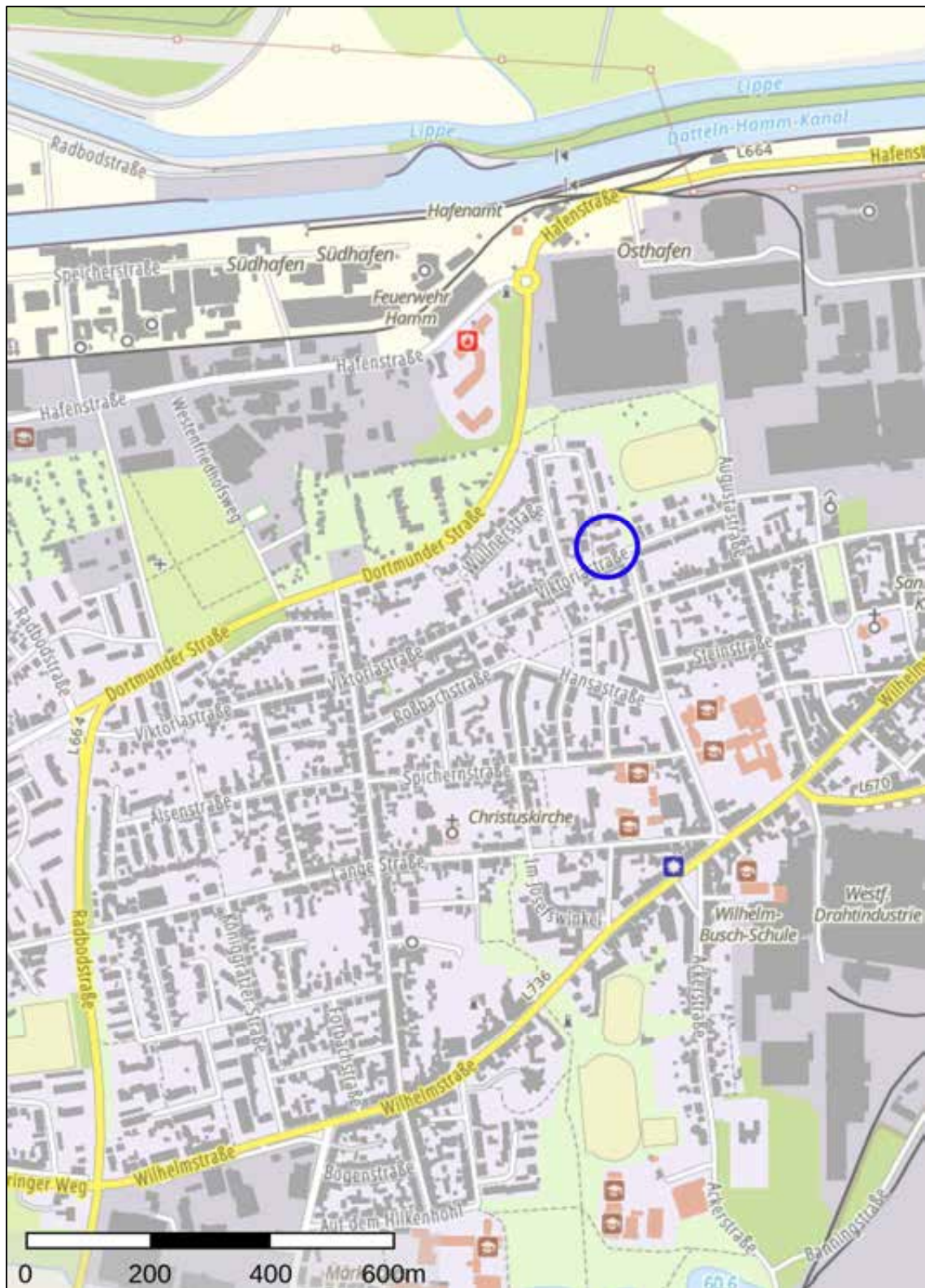


Abbildung 7 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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.

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

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 Garagegebäude 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

Das 2. Obergeschoss umfasst:

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

Das Dachgeschoss umfasst:

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

Der Spitzboden umfasst:

- ein Gäste-WC sowie ein Gästezimmer, von dem Wertermittlungsobjekt 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 Mehrfamilien- doppelhaushälfte	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.

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.

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 Innenausbau	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 Innenausbau, 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

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

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

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:

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

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

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

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 erforderlichen 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 m ²
Erdgeschoss	ca. 194 m ²
1. Obergeschoss	ca. 194 m ²
2. Obergeschoss	ca. 194 m ²
Dachgeschoss	ca. 149 m ²
Mehrfamiliendoppelhaushälfte, gesamt	ca. 924 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

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

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

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

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

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

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

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



Abbildung 11 Straßenansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 12 Rückansicht der baulichen Anlage Mehrfamiliendoppelhaushälfte fotografiert am 24.01.2025

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, Krüppelwalm-
dach, 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 |

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
- Wohnungseingangstüren 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

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



Abbildung 14 Flur im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 15 Heizungsraum mit demontierter Heizungsanlage im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 16 Hausanschlüsse im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 17 demontierte Sicherungskästen im Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025



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

5.1.6.2 Planunterlagen

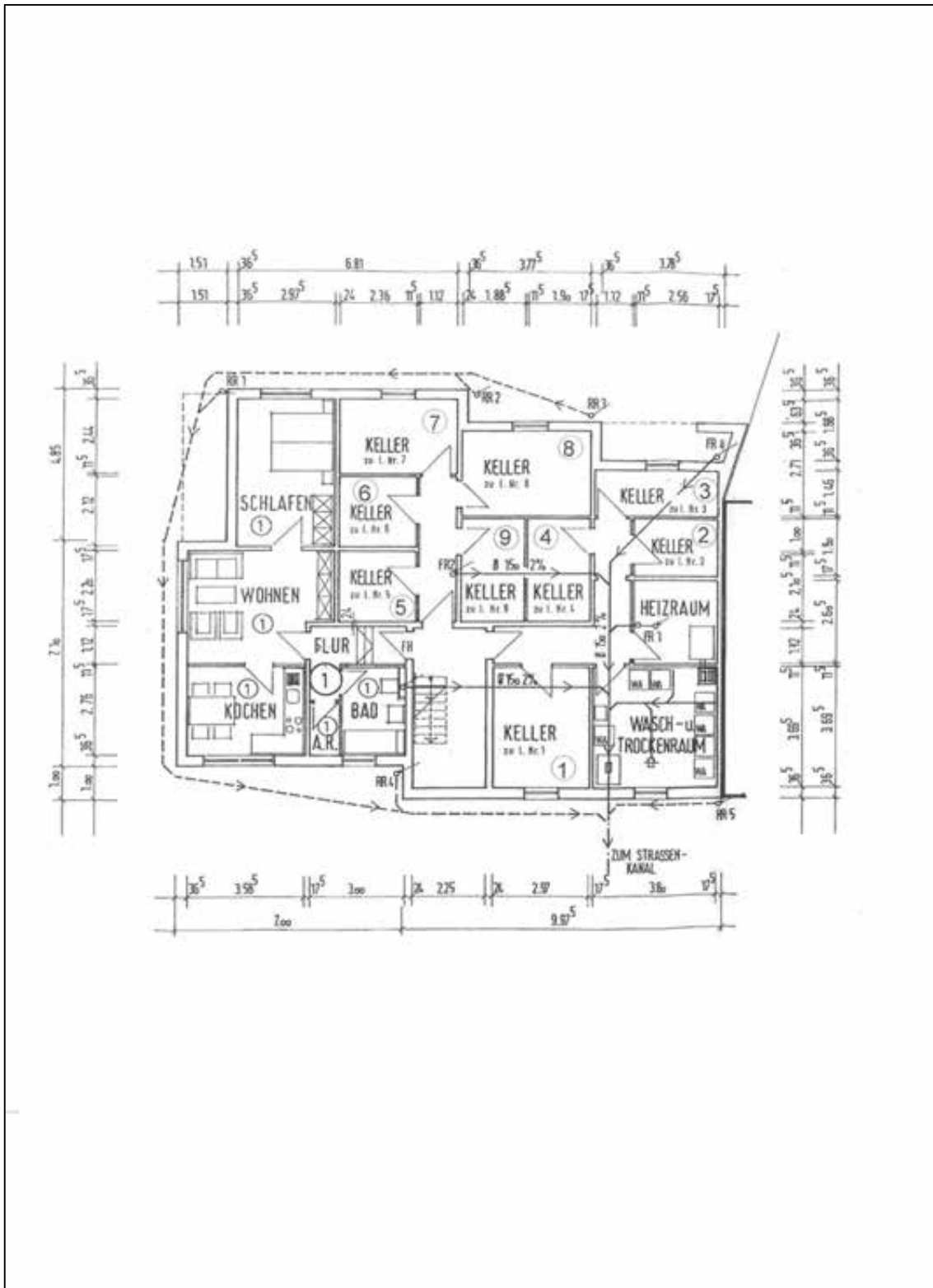


Abbildung 20 Grundriss vom Kellergeschoss, in der Örtlichkeit modifiziert aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

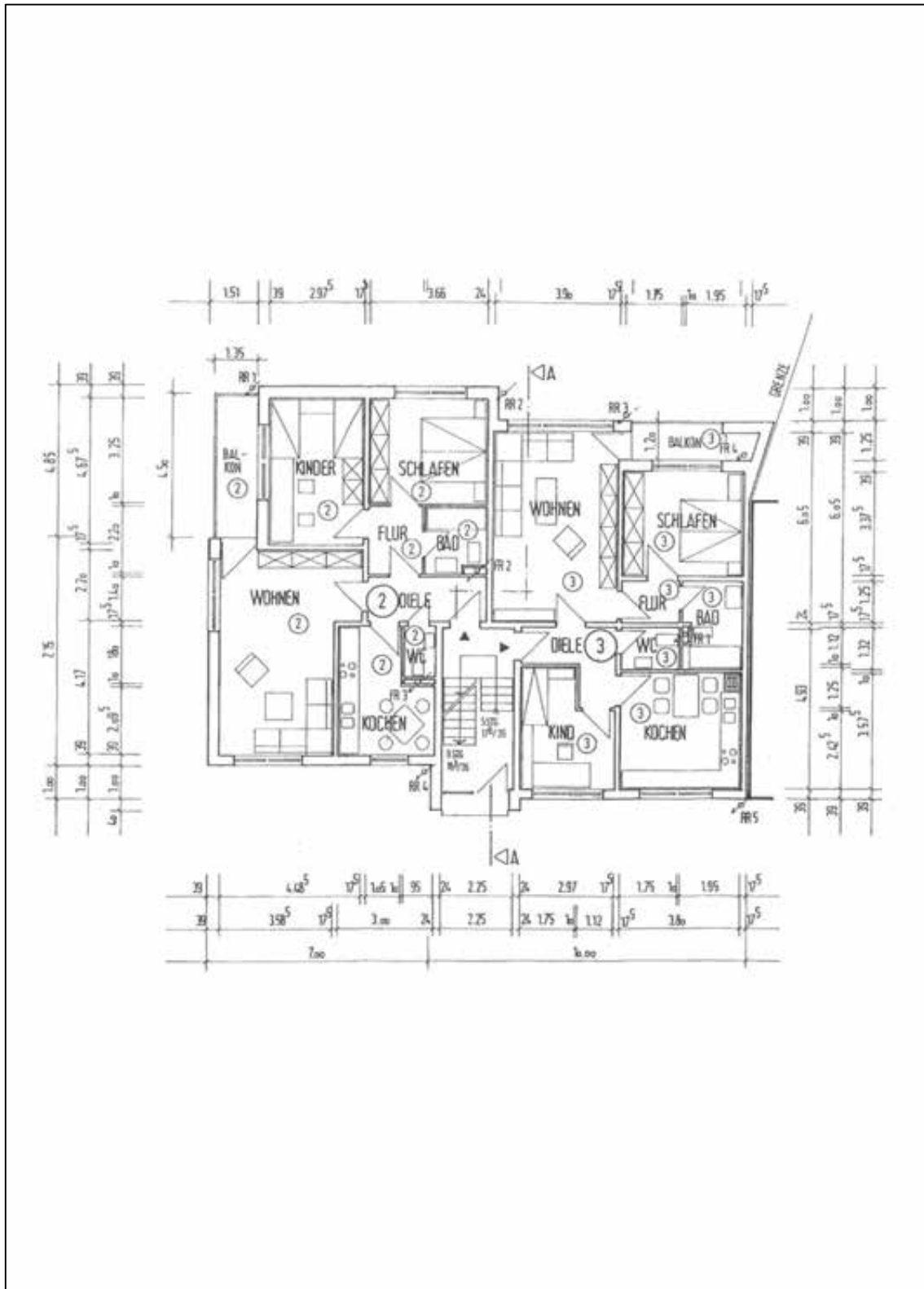


Abbildung 21 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

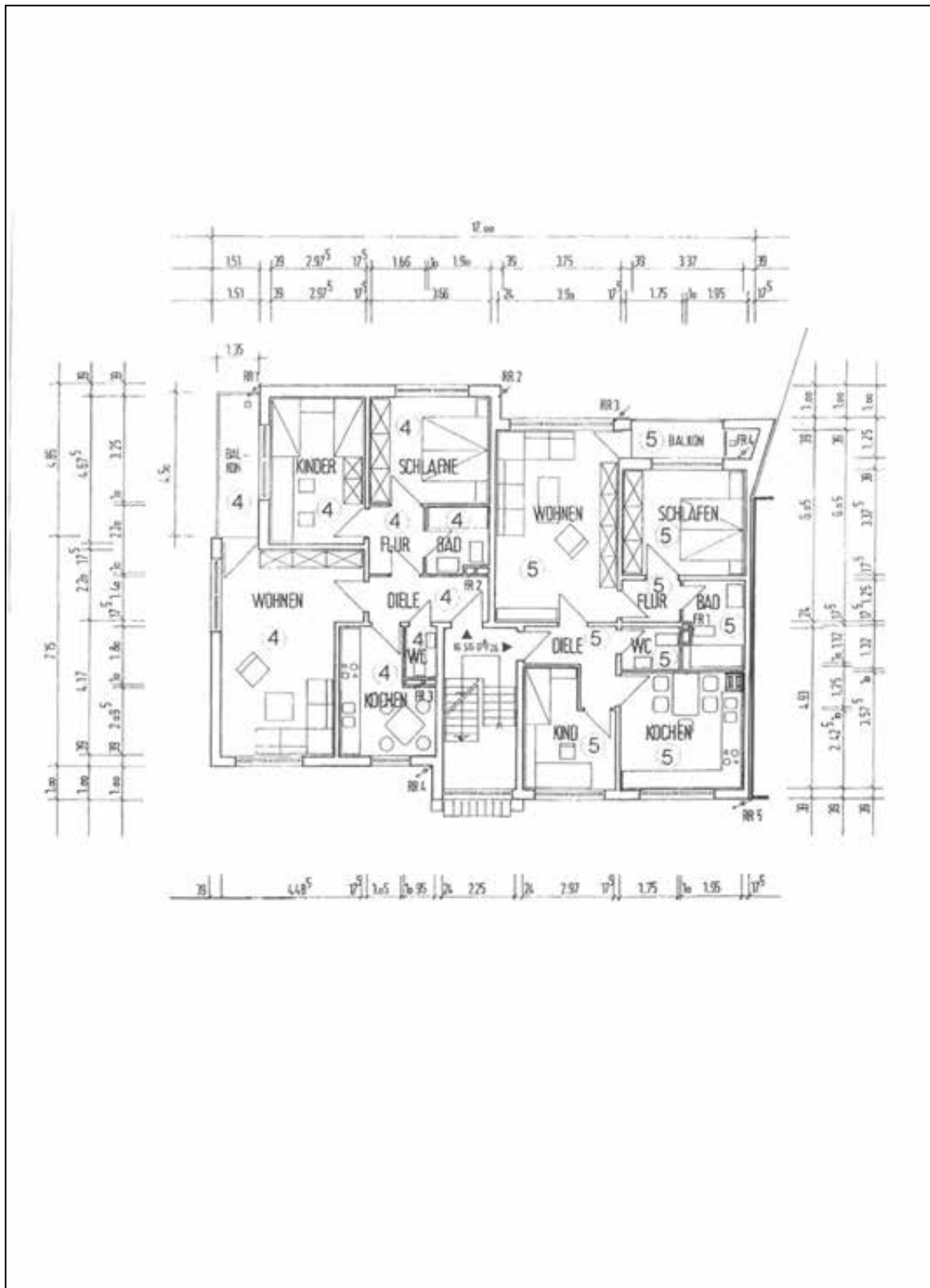


Abbildung 22 Grundriss vom 1. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

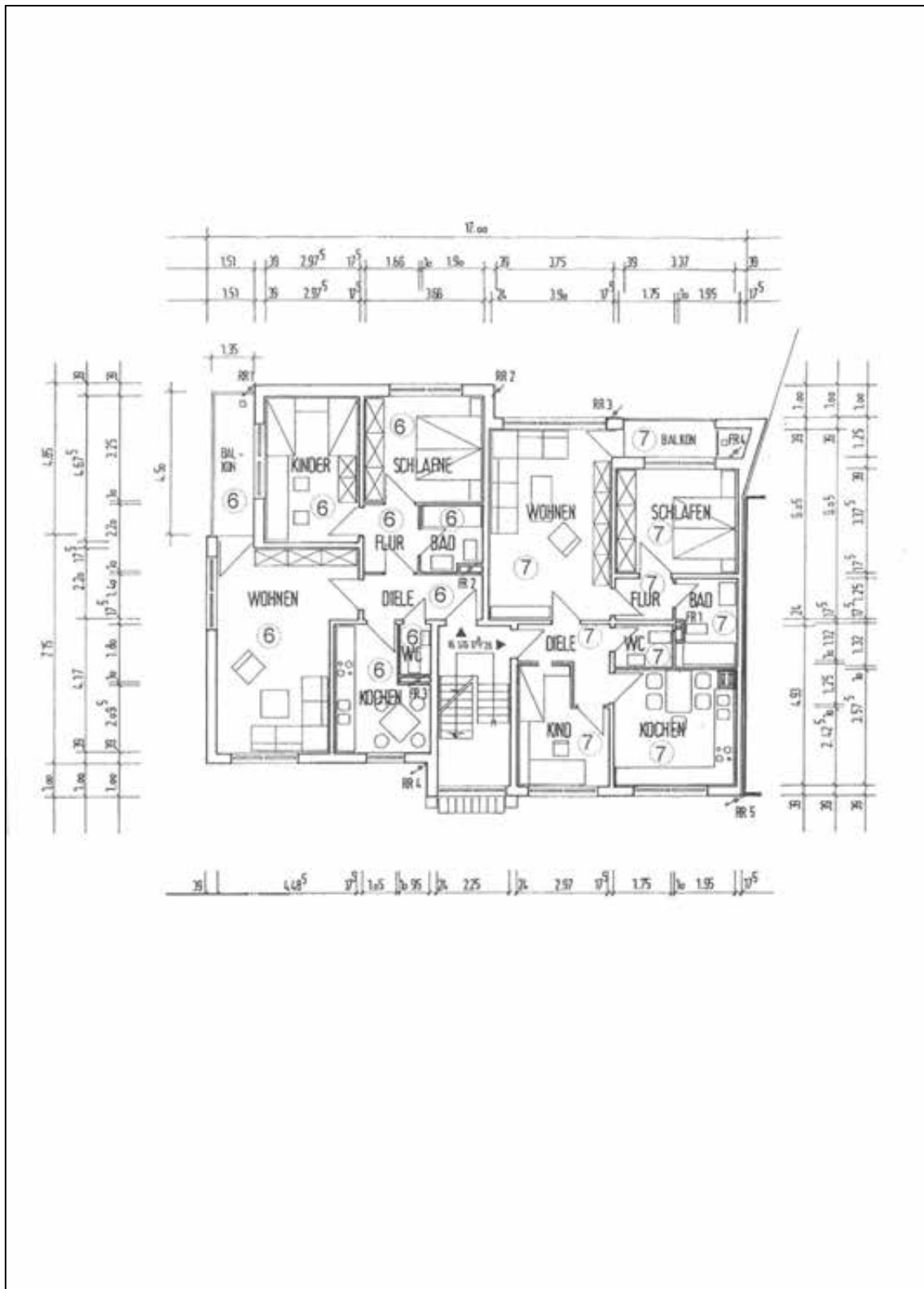


Abbildung 23 Grundriss vom 2. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

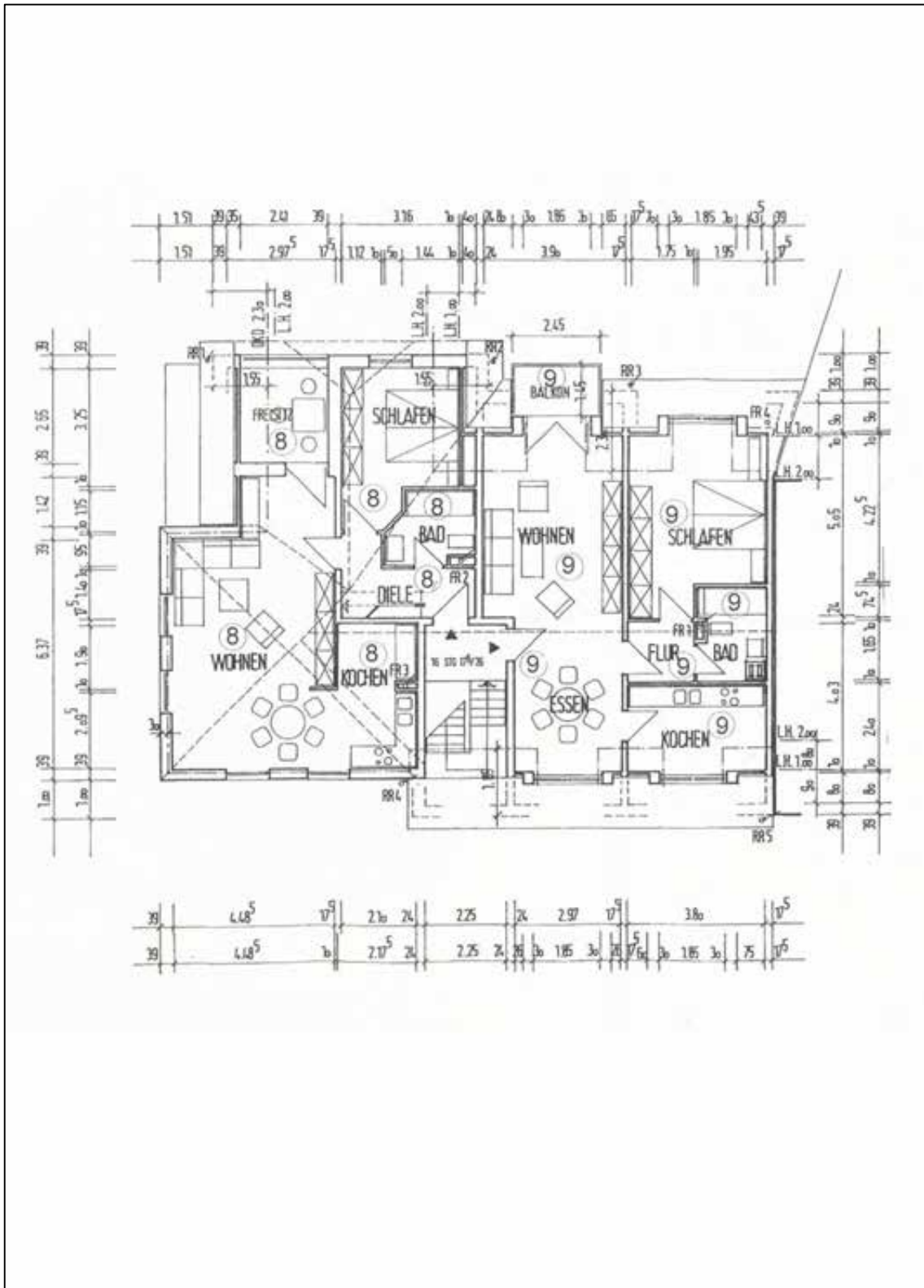


Abbildung 24 Grundriss vom Dachgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

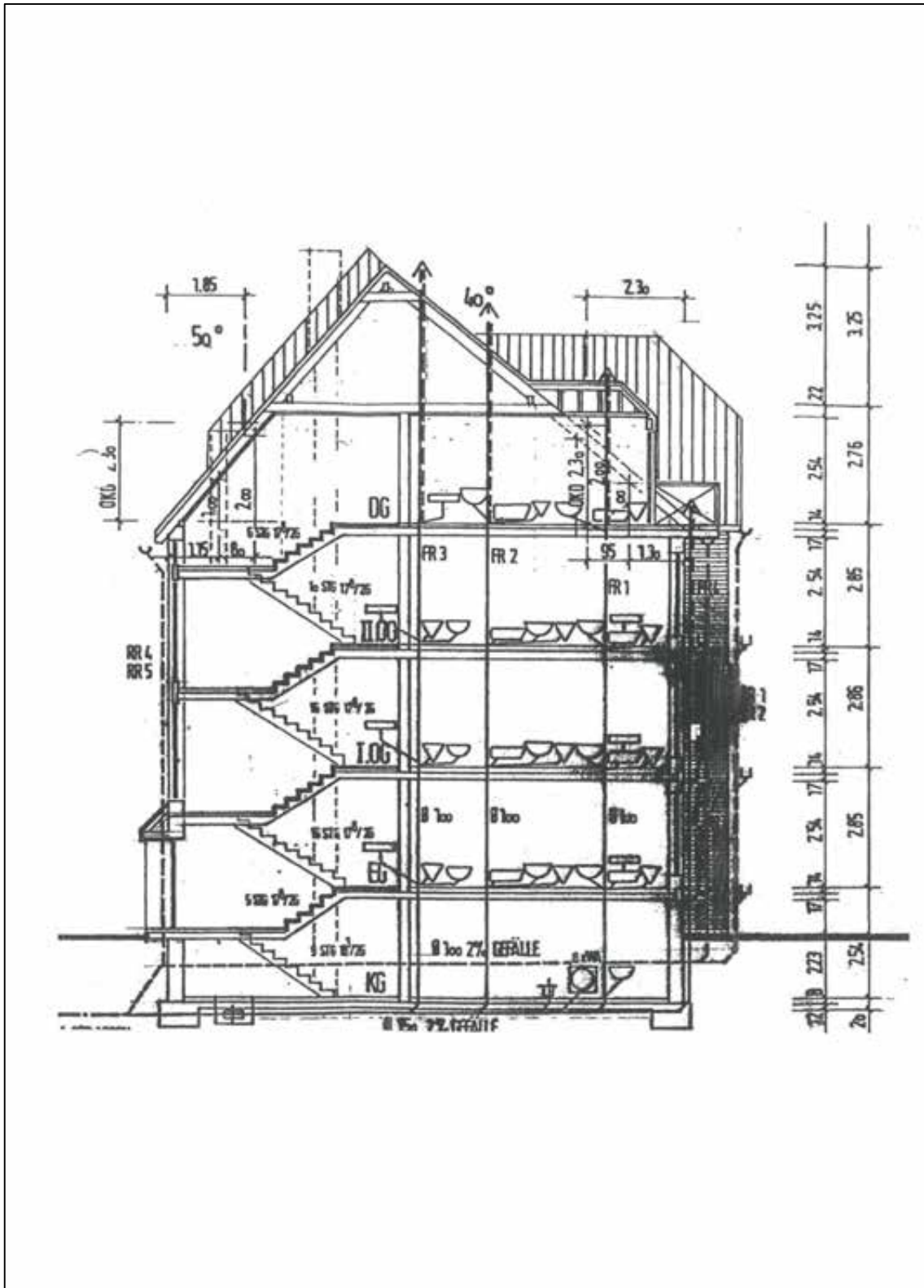


Abbildung 25 Schnitt durch die Mehrfamiliendoppelhaushälfte aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.1.7 **Bauzustand**

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

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

5.1.7.1 **Instandhaltungsstau**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

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

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

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

Der Unterzeichner hat einen 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

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.

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:

$$175.000 \text{ EUR} \times 85,22/1.000 = \underline{\underline{14.914 \text{ EUR}}}$$

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 108 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.

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



Abbildung 28 Beschädigungen des Oberbodenbelags der Differenzausgleichsstufe
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 29 defekte Rollläden an mehreren Fenstern
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 30 defekte Rollläden an mehreren Fenstern
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 31 demontierte Regenfallrohre
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 32 undichtiges Dach aufgrund von fehlenden Betondachsteinen
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 33 demolierte Briefkastenanlage, Feuchtigkeitserscheinungen am
Fußbodenoberbelag
fotografiert am 24.01.2025



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



Abbildung 36 demontierte Leitungssysteme im gesamten Haus
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 37 demontierte, zerstörte Heizungsanlage
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 38 demontierte Hausanschlussleitungen
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 39 demontierte Sicherungskästen und Stromverteilungen
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 40 Feuchtigkeits im gesamten Kellergeschoss
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 41 demontierte Leitungen auf dem Spitzboden
fotografiert am 24.01.2025



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 Stahlbetonfertigaragen.

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
---	----------

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

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

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 m ²
Garagengebäude, gesamt	ca. 117 m ²

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.

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

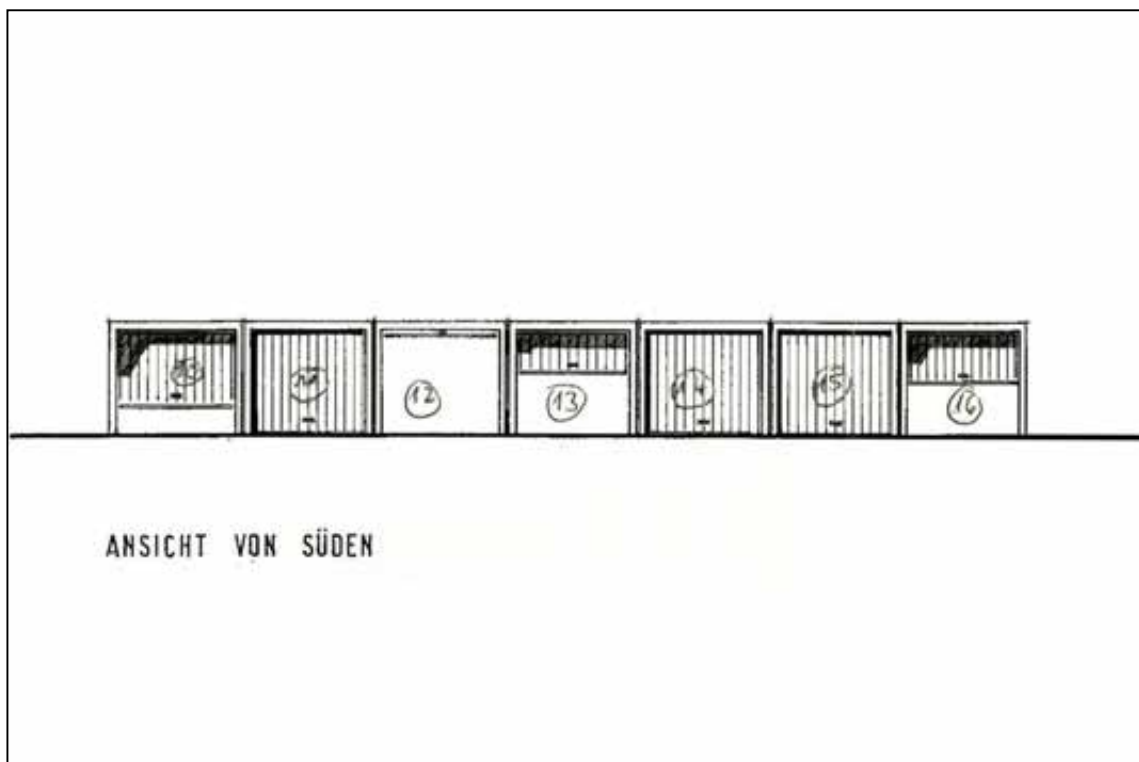


Abbildung 43 Ansicht vom Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

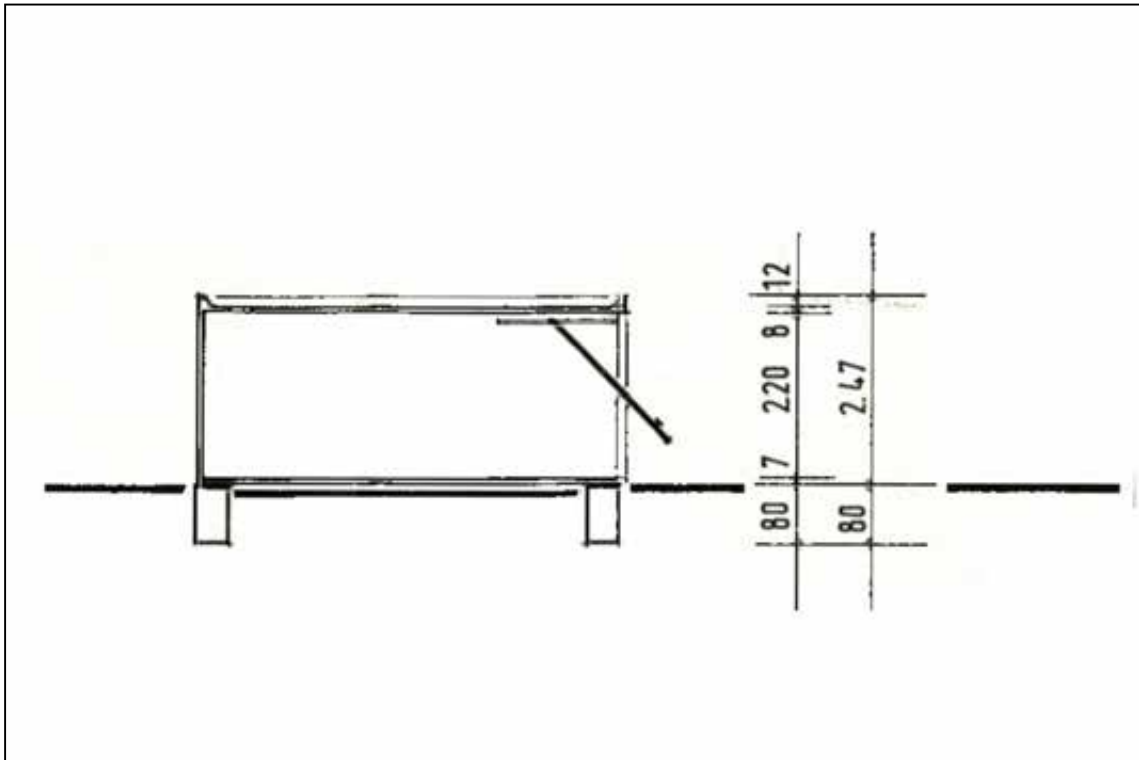


Abbildung 44 Schnitt durch das Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

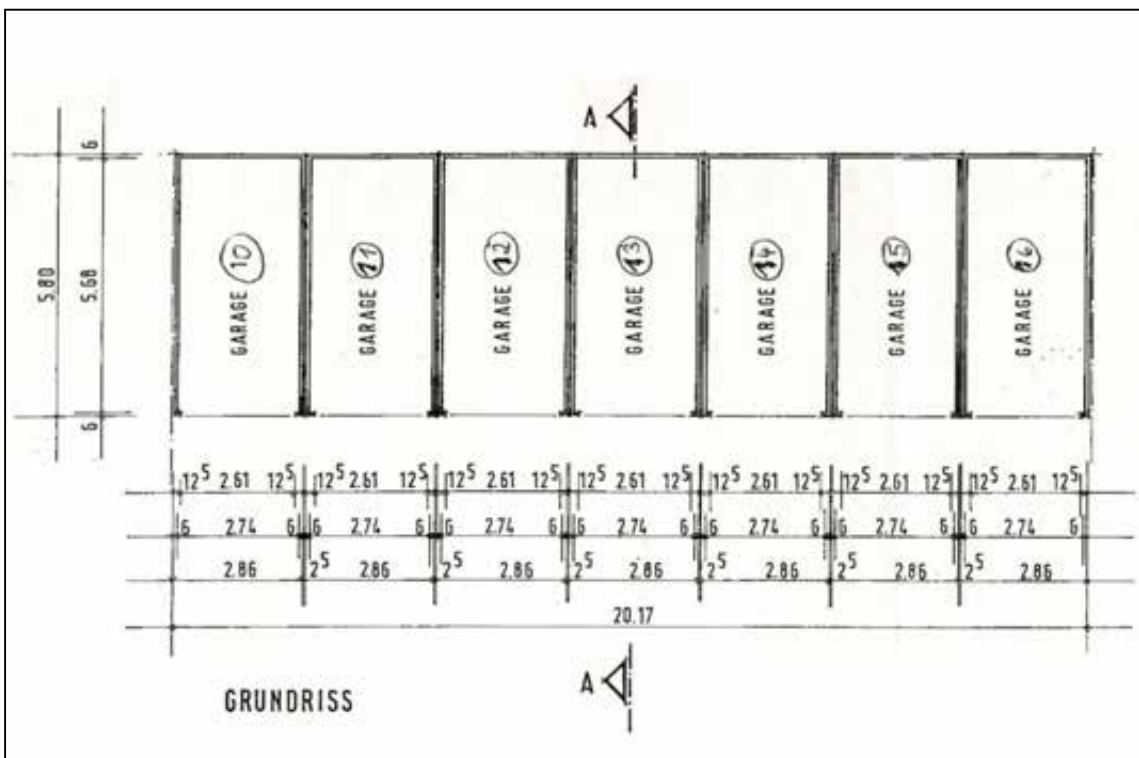


Abbildung 45 Grundriss vom Garagengebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

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

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

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



Abbildung 49 Zufahrt zum Garagengebäude
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 50 PKW-Stellplätze vor der Mehrfamilien Doppelhaushälfte
fotografiert am 24.01.2025

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



Abbildung 52 Garten mit Gartenhaus hinter der Mehrfamilien Doppelhaushälfte 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.

6 Beschreibung der baulichen Anlage Wohnung

6.1 Sondereigentum Wohnung Nr. 9

6.1.1 Art, Nutzung

Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung ist im Aufteilungsplan im Dachgeschoss rechts mit der Nr. 9 angegeben. Die Wohnung im Dachgeschoss rechts umfasst einen Wohnraum mit Essbereich als Eingangsbereich, einen Balkon, eine Küche, einen Vorflur, ein Bad sowie einen Schlafräum.

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. 9, Dachgeschoss rechts ca. 61 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

Warmwasserzubereitung:

keine

Elektroinstallation:

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

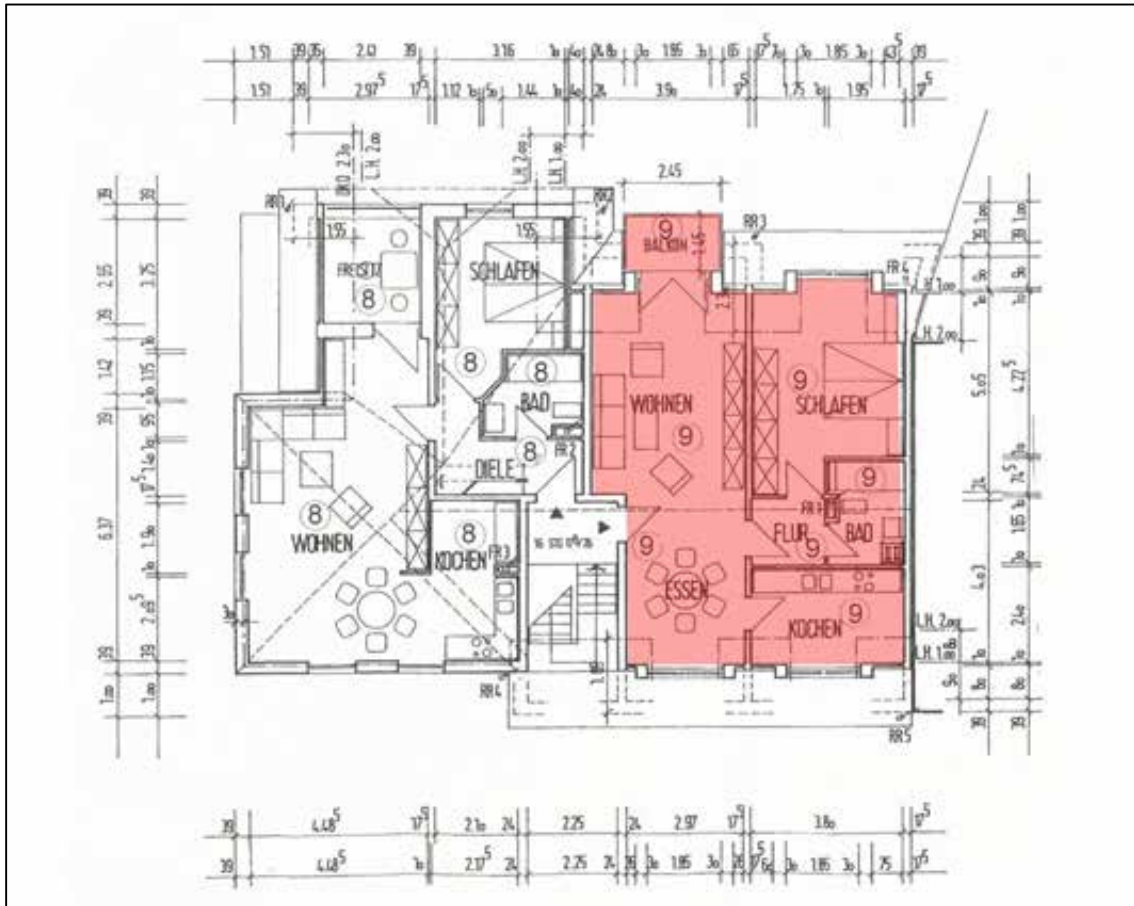


Abbildung 53 Grundriss vom Dachgeschoss
 Das zu bewertende Sondereigentum ist rot unterlegt,
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

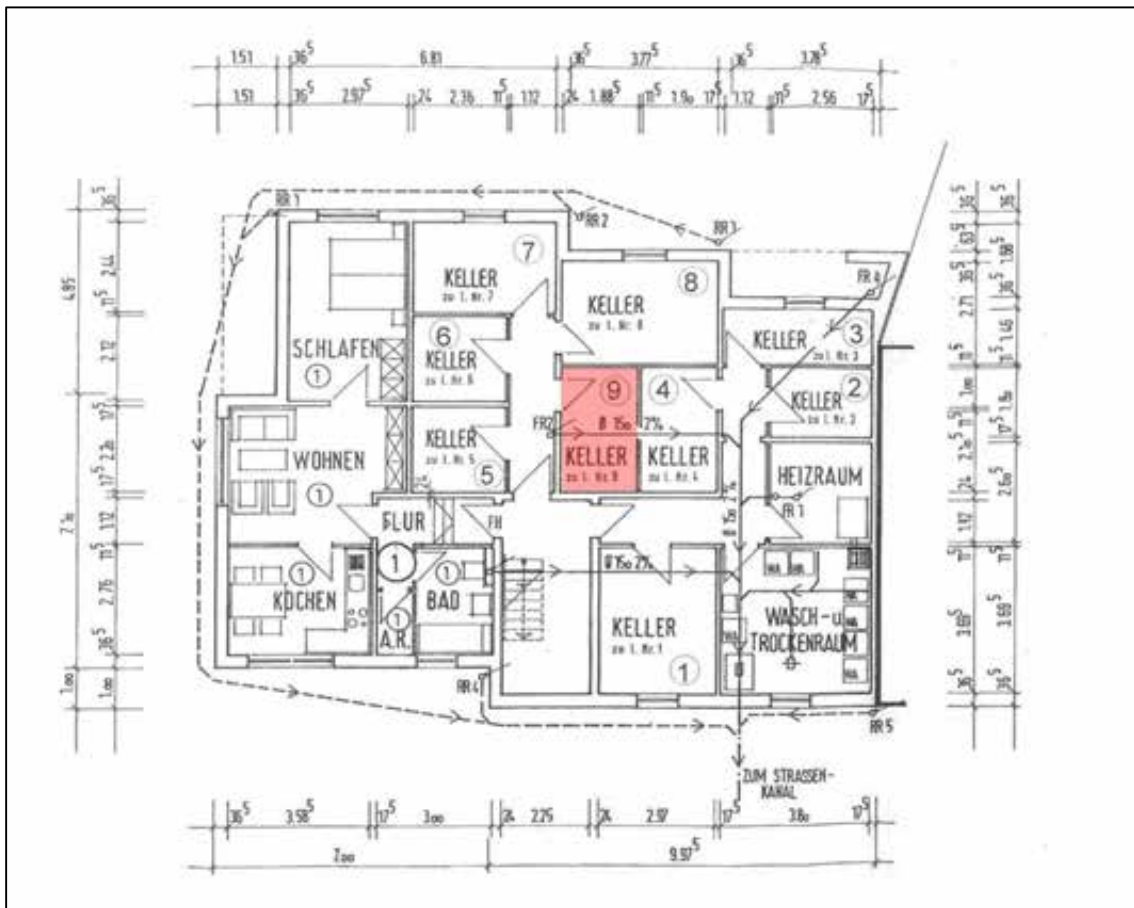


Abbildung 54 Grundriss vom Kellergeschoss
 Das zu bewertende Sondereigentum ist rot unterlegt,
 in der Örtlichkeit modifiziert, stimmt mit den Angaben der Teilungserklärung
 nicht überein
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm



Abbildung 55 Lageplan mit durchnummerierten Garagen und Stellplätzen
 Das zum Sondereigentum gehörende Sondernutzungsrecht ist rot markiert.
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm



Abbildung 56 Wohnungseingangstür und Eingangsbereich des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 57 Wohnraum des Wertermittlungsobjektes fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 58 Küche des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 59 Balkon des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 60 Vorflur des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 61 Bad des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 62 Schlafraum des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 63 Kellerabteil des Wertermittlungsobjektes
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 64 Rasenfläche hinter der Mehrfamiliendoppelhaushälfte, Das Sondernutzungsrecht Stellplatz besteht an einem Teil der Rasenfläche. fotografiert am 24.01.2025

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. 9 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. 9 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. 9 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.

6.1.4.5 **Wertminderung**

Die bauliche Anlage Sondereigentum Wohnung Nr. 9 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. 9 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. 9 berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.8 auf Seite 108 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Mängel und Schäden an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 9 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 aufgebrochene Wohnungseingangstür
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 66 demoliertes Bad
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 67 aufgerissene Wand und entfernte Leitungen im Bad
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 68 vermüllter Schlafrum
fotografiert am 24.01.2025



Abbildung 69 Rissbildungen am Fußbodenoberbelag
fotografiert am 24.01.2025

7 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

7.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das Wertermittlungsobjekt für vergleichbar ansieht.

7.2 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

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

7.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

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

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

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

8 Ermittlung des Bodenwertes

(§ 40 ImmoWertV)

8.1 Gemarkung 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, kostenersatzungsbeitragsfreien 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 Wertermittlungstichtag 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.

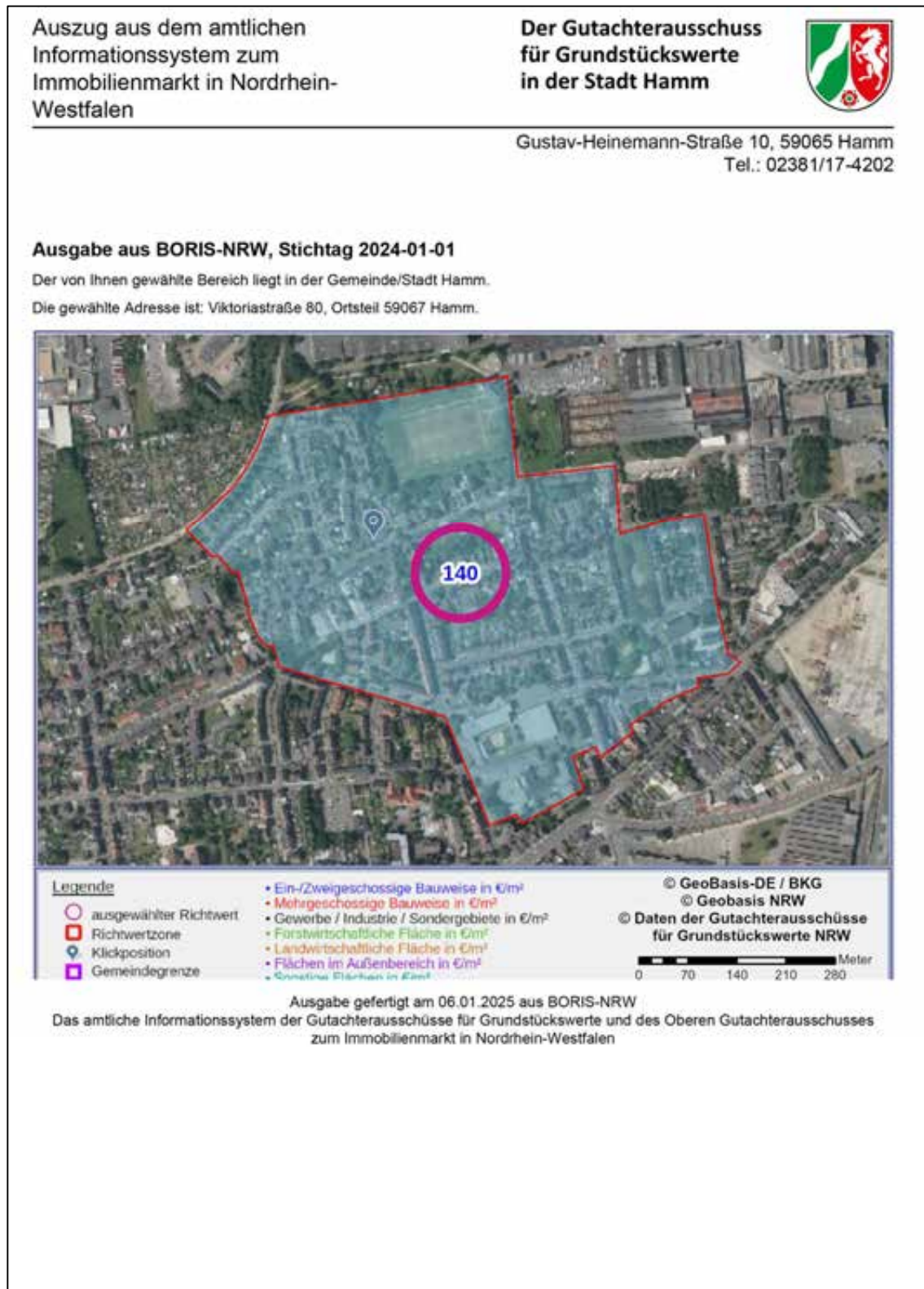


Abbildung 70 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW


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

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 mit 30,92 €.

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

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

Flurstück 610		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
784 m ² x 140 EUR/m ²	=	<u>109.760 EUR</u>
Bodenwert, Gesamt	=	<u><u>109.760 EUR</u></u>
85,22/1.000 Anteil am Grundstück		
109.760 EUR x 85,22/1.000	=	<u>9.354 EUR</u>
Bodenwert, Anteil	=	<u><u>9.354 EUR</u></u>

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 61 m² weist der Mietspiegel eine Basismiete von 6,09 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:

6,09 EUR/m² x 0,97 ca. 5,91 EUR/m²

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

Die Spannen-Untergrenze

5,91 EUR/m² x 0,85 ca. 5,02 EUR/m²

Die Spannen-Obergrenze

5,91 EUR/m² x 1,15 ca. 6,80 EUR/m²

Der Unterzeichner hält unter Berücksichtigung der gemäß Mietspiegel einfachen Wohnlage und der einfachen Ausstattung der zu bewertenden Wohnung, die sich zudem im Dachgeschoss 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.

9.1.2.1.2 Für Stellplätze werden im Mietspiegel für die Stadt Hamm keine Mieten ausgewiesen.

Der Unterzeichner sieht in Anbetracht der Lage und der Beschaffenheit des Stellplatzes einen monatlichen Mietzins in Höhe von 15,00 EUR für marktüblich erzielbar.

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, vermietet	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.

9.3 Angesetzter Rohertrag

(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

- 9.3.1 Wohnnutzung

- 9.3.1.1 Wohnung Sondereigentum Wohnung Nr. 9

61 m² × 6,75 EUR/m²/Monat

= 411,75 EUR/Monat

411,75 EUR/Monat × 12 Monate = 4.941,00 EUR

jährlicher Rohertrag, Wohnen = 4.941,00 EUR

- 9.3.2 Stellplatznutzung

- 9.3.2.1 Stellplatz Nr. 20 ST

1 Stellplatz × 15,00 EUR/m²/Monat

= 15,00 EUR/Monat

15,00 EUR/Monat × 12 Monate = 180,00 EUR

jährlicher Rohertrag, Stellplatz = 180,00 EUR

- 9.3.3 jährlicher Rohertrag, gesamt

jährlicher Rohertrag, Wohnnutzung + 4.941,00 EUR

jährlicher Rohertrag, Stellplatznutzung + 180,00 EUR

jährlicher Rohertrag, gesamt = 5.121,00 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

Stellplatznutzung:

45 EUR je Stellplatz

45 EUR/Stellplatz × 1 Stellplatz + 45,00 EUR

Verwaltungskosten gesamt: = 457,00 EUR

Das entspricht ca. 8,92 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.121,00 EUR.

9.4.1.2 Instandhaltungskosten
(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

Wohnnutzung:

13,5 EUR/m² Wohnfläche

61 m² Wohnfläche × 13,5 EUR/m² + 823,50 EUR

Stellplatznutzung:

102 EUR/m² Wohnfläche

1 Stellplatz × 102 EUR/m² + 102,00 EUR

Instandhaltungskosten gesamt: = 925,50 EUR

Das entspricht ca. 18,07 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.121,00 EUR.

9.4.1.3	Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)		
	2,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag		
	2,0 % von 5.121,00 EUR/m ²	=	102,42 EUR
	Mietausfallwagnis gesamt:	=	<u>102,42 EUR</u>

9.4.1.4	Betriebskosten (nicht umlegbar) (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)		
	0,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag		
	0,0 % von 5.121,00 EUR/m ²	=	0,00 EUR
	Betriebskosten gesamt:	=	<u>0,00 EUR</u>

9.4.1.5	Bewirtschaftungskosten		
	Verwaltungskosten	+	457,00 EUR
	Instandhaltungskosten	+	925,50 EUR
	Mietausfallwagnis	+	102,42 EUR
	Betriebskosten	+	0,00 EUR
	Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	<u>1.484,92 EUR</u>

Das entspricht ca. 29,00 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 5.121,00 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	+	5.121,00 EUR
abzüglich der Bewirtschaftungskosten	-	1.484,92 EUR
Jahresreinertrag, gesamt	=	<u>3.636,08 EUR</u>

- 9.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:
- den Verzinsungsbetrag des Miteigentumsanteils am Bodenwert
- $$2,75 \% \text{ von } 9.354 \text{ EUR} = 257,24 \text{ EUR}$$
- den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- $$3.636,08 \text{ EUR} - 257,24 = 3.378,84 \text{ EUR}$$

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.
- $$3.378,84 \text{ EUR} \times 27,00 = \underline{\underline{91.228,68 \text{ EUR}}}$$

9.7 Vorläufiger Ertragswert

- 9.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:
- | | | |
|--|---|------------------------------|
| dem Ertragswert der baulichen Anlagen | + | 91.228,68 EUR |
| zuzüglich dem anteiligen Bodenwert in bebautem Zustand | + | <u>9.354 EUR</u> |
| vorläufiger Ertragswert | = | <u><u>100.582,68 EUR</u></u> |

- 9.7.2 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung im Dachgeschoss rechts in einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus sowie die Wohnungen befinden sich in einem überwiegend desolaten Zustand und sind aufgrund der fehlenden Rohr- und Elektroleitungen und Armaturen in den Bädern sowie der fehlenden Heizungsanlage am Wertermittlungstichtag 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.

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:

$$100.582,68 \text{ EUR} \times 0,75 = \underline{\underline{75.437,01 \text{ EUR}}}$$

9.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

9.8.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- | | | |
|--|---|------------|
| ▪ Mehrfamiliendoppelhaushälfte
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 60 dieses Gutachtens) | – | 14.914 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 | – | <u>4.793 EUR</u> |
|---|---|------------------|

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u><u>34.707 EUR</u></u>
---	---	--------------------------

9.8.2 Werterhöhungen

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

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

Wererhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u><u>0 EUR</u></u>
---	---	---------------------

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

$$61 \text{ m}^2 \times 6,75 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat} = \underline{\quad 411,75 \text{ EUR}}$$

tatsächlicher Ertrag

$$61 \text{ m}^2 \times 0 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat} = \underline{\quad 0,00 \text{ EUR}}$$

Mindereinnahmen monatlich 411,75 EUR

Mindereinnahmen jährlich 4.941,00 EUR

Sanierungszeit bis zu möglicher Vermietung

1 Jahr

Zinssatz

2,75 %

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

0,97

kapitalisierter Barwert:

$$4.941,00 \text{ EUR} \times 0,97 = \underline{\underline{\quad 4.792,77 \text{ EUR}}}$$

9.10 Ertragswert

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert		75.437 EUR
Wertminderung aufgrund von besonde- ren objektspezifischen Grundstücks- merkmalen	–	34.707 EUR
Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	+	0 EUR
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	=	<u>40.730 EUR</u>

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	9.354 EUR
---	-----------

Ertragswert einschließlich Bodenwert	40.730 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 85,22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts nebst Kellerraum mit derselben Nummer unter der Anschrift Viktoriastraße 80 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 24.01.2025 festgestellt zu

40.700 EUR

in Worten: **vierzigtausendsiebenhundert 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.

11 Schlussbemerkungen

11.1 Gutachtenumfang

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.011-ZV umfasst 112 Seiten.

11.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Auf Nr. 1.1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

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

Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten.

11.3 Datenschutz

11.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

11.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 25.02.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 25.02.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH