

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

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

Gutachten Nr. 2023.031-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für
das mit einer Einfamilien doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück
unter der Anschrift

Merschstraße 41 in 59065 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 021 K 004/23

Aufsteller / Unterzeichner:



Dipl.-Ing. Joachim Bienek

Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden so-
wie Erbbaurechten
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:

04.05.2023

04.05.2023

Abgeschlossen:

Ahlen, den 18.05.2023

digitale Ausfertigung

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 (Zwangsversteigerung) 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 Unterzeichner.

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 |
| EUR | Euro |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) |
| i. V. m. | in Verbindung mit |
| KAG NRW | Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen |
| Ifd. Nr. | laufende Nummer |
| Ifd. Nrn. | laufende Nummern |
| NUF | Nutzungsfläche |
| OLG | Oberlandesgericht |
| u. a. m. | und andere mehr |
| URL | Uniform Resource Locator (genaue Adresse im Internet) |
| 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

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 12.11.2020

BauGB – Baugesetzbuch

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 08.08.2020

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

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 21.11.2017

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Ministerium des Innern

URL: www.recht.nrw.de – geltende Gesetze und Verordnungen (SGV.NRW.)

Stand: 01.12.2020

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

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz

sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 19.07.2021

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 25.11.2003

DIN 283 (1950)
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277, Blatt 1 und 2 (Februar 2005)
Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277-1 (Januar 2016)
Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
Beuth Verlag GmbH, Berlin

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
sowie Bundesamt für Justiz
URL: www.gesetze-im-internet.de
Stand: 16.10.2020

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

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

Allgemeine Rechtsliteratur

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

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

ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage
Herausgeber: Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, www.reguvis.de

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

Bewertungsliteratur

Wohnflächenberechnung
Herausgeber: Gerhard Heix
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co. KG, Essen
5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2019

BKI Baukosten 2021, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart

ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage 2021
Herausgeber: Bernhard Bischoff
Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Herausgeber: Ross / Brachmann
Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Herausgeber: Kleiber
Bundesanzeiger Verlag, 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2017

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung
Herausgeber: Theo Gerady / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
Olzog Verlag München

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber: Schaper / Kleiber
Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis
Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann
Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

Kleiber digital
Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.
Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, www.reguvis.de

Inhaltsübersicht

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 10 |
| 1.1 | Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag | 10 |
| 1.2 | Objektbezogene Unterlagen | 10 |
| 1.2.1 | vom Auftraggeber erhalten | 10 |
| 1.2.2 | vom Unterzeichner beschafft | 11 |
| 1.2.3 | vom Unterzeichner erstellt | 12 |
| 1.3 | Ortsbesichtigung | 12 |
| 1.3.1 | Ladungen | 12 |
| 1.3.2 | Durchführung | 12 |
| 1.4 | Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung | 13 |
| 1.5 | Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung | 15 |
| 1.6 | Anerkennung der Bedingungen | 15 |
| 2 | Gegenstand der Wertermittlung | 16 |
| 2.1 | Verfahrensweisen zum Grundbuch | 16 |
| 2.2 | Zum Grundbuch, Blatt 16630 | 16 |
| 2.2.1 | Bestandsverzeichnis | 16 |
| 2.2.2 | Abteilung I | 16 |
| 2.2.3 | Abteilung II | 16 |
| 2.2.4 | Abteilung III | 17 |
| 2.3 | Liegenschaftskataster | 17 |
| 2.4 | Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück | 17 |
| 2.4.1 | Grundbuch | 17 |
| 2.4.2 | Baulistenverzeichnis | 18 |
| 2.4.3 | Wohnungsrechtliche Bindungen | 18 |
| 2.4.4 | Andere Rechte | 18 |
| 2.5 | Grenzüberschreitungen | 18 |
| 2.5.1 | Überbau | 18 |
| 2.6 | Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz | 18 |
| 2.7 | Einheitswert, Grundsteuermessbetrag | 19 |
| 2.8 | Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten | 19 |
| 2.9 | Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen | 19 |
| 3 | Ortsbeschreibung | 20 |
| 3.1 | Einwohnerzahlen | 20 |
| 3.2 | Fläche | 20 |
| 3.3 | Wirtschaft und Infrastruktur | 20 |
| 3.4 | Ortslage (Makrolage) | 22 |

Gutachten-N° 2023.031-ZV, digitale Ausfertigung

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.

© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weiβdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 023 88/301 13-0, Telefax: 023 88/301 13-30, e-mail: post@bienek.eu

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | Grundstücksbeschreibung | 23 |
| 4.1 | Grundstückslage (Mikrolage) | 23 |
| 4.1.1 | Verkehrslage | 23 |
| 4.1.2 | Einkaufsmöglichkeiten | 23 |
| 4.1.3 | Umgebungsbebauung | 23 |
| 4.1.4 | Planungsrecht | 29 |
| 4.1.5 | Entwicklungszustand | 31 |
| 4.1.6 | Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen | 31 |
| 4.1.7 | Umwelteinflüsse | 32 |
| 4.2 | Grundstückseigenschaften | 34 |
| 4.2.1 | Gemarkung Hamm, Flur 5, Flurstück 686 | 34 |
| 5 | Beschreibung der baulichen Anlagen | 35 |
| 5.1 | Einfamilienwohnhaus | 35 |
| 5.1.1 | Art, Nutzung, Baujahr | 35 |
| 5.1.2 | Bauzahlen | 36 |
| 5.1.3 | Bauweise und Baugestaltung | 37 |
| 5.1.4 | Energetische Eigenschaften | 37 |
| 5.1.5 | Baukonstruktion und technische Anlagen | 38 |
| 5.1.6 | Bauzustand | 49 |
| 5.2 | Garage | 52 |
| 5.2.1 | Art, Nutzung, Baujahr | 52 |
| 5.2.2 | Bauzahlen | 52 |
| 5.2.3 | Bauweise und Baugestaltung | 53 |
| 5.2.4 | Energetische Eigenschaften | 53 |
| 5.2.5 | Baukonstruktion und technische Anlagen | 54 |
| 5.2.6 | Bauzustand | 56 |
| 5.2.7 | Baumängel | 57 |
| 5.2.8 | Bauschäden | 57 |
| 5.2.9 | Instandhaltungsstau | 57 |
| 5.3 | Außenanlagen | 58 |
| 5.3.1 | Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich | 58 |
| 5.4 | Gesamteindruck | 61 |
| 6 | Wahl des Bewertungsverfahrens | 62 |
| 6.1 | Vergleichswertverfahren | 62 |
| 6.2 | Ertragswertverfahren | 62 |
| 6.3 | Sachwertverfahren | 62 |
| 7 | Ermittlung des Bodenwertes | 64 |
| 7.1 | Bodenrichtwert | 64 |
| 7.2 | Abweichung vom Bodenrichtwert | 64 |
| 7.3 | Maß der baulichen Nutzung | 66 |
| 7.4 | Wertzonen | 67 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7.5 | Beitragsrechtlicher Zustand | 67 |
| 7.6 | Freilegungskosten | 67 |
| 7.7 | Bodenwert in bebautem Zustand | 68 |
| 8 | Ermittlung des Sachwertes | 69 |
| 8.1 | Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen | 69 |
| 8.2 | Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Einfamilienhaus | 69 |
| 8.2.1 | Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung | 69 |
| 8.2.2 | Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale | 70 |
| 8.2.3 | Gebäudestandardkennzahl | 74 |
| 8.2.4 | Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010 | 75 |
| 8.2.5 | Ermittlung der indizierten Herstellungskosten | 75 |
| 8.2.6 | Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Einfamilienhaus am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert) | 76 |
| 8.3 | Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Garage | 79 |
| 8.3.1 | Gebäudestandard und Kostenkennwerte | 79 |
| 8.3.2 | Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl für die bauliche Anlage Garage | 80 |
| 8.3.3 | Ermittlung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage | 80 |
| 8.3.4 | Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert) | 81 |
| 8.4 | Ermittlung des vorläufigen Sachwertes | 82 |
| 8.5 | Ermittlung des marktangepassten Sachwertes | 83 |
| 8.6 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 84 |
| 8.7 | Sachwert | 84 |
| 9 | Ermittlung des Verkehrswertes | 85 |
| 9.1 | Verkehrswert | 85 |
| 10 | Schlussbemerkungen | 86 |
| 10.1 | Gutachtenumfang | 86 |
| 10.2 | Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte | 86 |
| 10.3 | Datenschutz | 86 |
| 10.4 | Fertigstellung | 86 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1 | Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks | 24 |
| Abbildung 2 | Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks | 24 |
| Abbildung 3 | Auszug aus der Straßenkarte..... | 25 |
| Abbildung 4 | Auszug aus der Stadtkarte von Ahlen | 26 |
| Abbildung 5 | Auszug aus dem Stadtplan von Hamm | 27 |
| Abbildung 6 | Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm..... | 28 |
| Abbildung 7 | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 06.051..... | 30 |
| Abbildung 8 | Auszug aus der Kartierung des Eisenbahnlärms | 33 |
| Abbildung 9 | Straßenansicht der Einfamiliendoppelhaushälfte (links) mit Garage | 37 |
| Abbildung 10 | Rückansicht der Einfamiliendoppelhaushälfte mit Garage..... | 38 |
| Abbildung 11 | Erdgeschoss-Grundriss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 41 |
| Abbildung 12 | Dachgeschoss-Grundriss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 42 |
| Abbildung 13 | Spitzboden-Grundriss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 43 |
| Abbildung 14 | Schnitt durch die Einfamiliendoppelhaushälfte..... | 44 |
| Abbildung 15 | Flur im Erdgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 44 |
| Abbildung 16 | Küche im Erdgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 45 |
| Abbildung 17 | Wohnzimmer im Erdgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 45 |
| Abbildung 18 | Flur im Dachgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 46 |
| Abbildung 19 | Kinderzimmer im Dachgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 46 |
| Abbildung 20 | Schlafzimmer im Dachgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 47 |
| Abbildung 21 | Bad im Dachgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 47 |
| Abbildung 22 | Heizungsanlage im Dachgeschoss der Einfamiliendoppelhaushälfte | 48 |
| Abbildung 23 | Schlafzimmer im Spitzboden der Einfamiliendoppelhaushälfte | 48 |
| Abbildung 24 | fehlender Oberbodenbelag auf der Terrasse | 50 |
| Abbildung 25 | Beschädigungen an einer Tür im Dachgeschoss | 51 |
| Abbildung 26 | Kratzspuren an der Wandecke im Spitzboden..... | 51 |
| Abbildung 27 | Vorderansicht der Garage | 53 |
| Abbildung 28 | Rück- und Seitenansicht der Garage | 54 |
| Abbildung 29 | Grundriss der Garage, ca. Maßstab 1:100..... | 55 |
| Abbildung 30 | Schnitt durch die Garage, ca. Maßstab 1:100..... | 56 |
| Abbildung 31 | Innenansicht der Garage | 56 |
| Abbildung 32 | Rissbildung am Sturz über dem Garagentor der Garage..... | 58 |
| Abbildung 33 | Hauseingangsbereich der Einfamiliendoppelhaushälfte | 59 |
| Abbildung 34 | überdachte Terrasse und Blick in den Garten | 60 |
| Abbildung 35 | überdachter Durchgang zwischen Einfamiliendoppelhaushälfte und Garage .. | 60 |
| Abbildung 36 | Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm | 65 |
| Abbildung 37 | Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm | 66 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 05.04.2023 mit Beschluss vom 04.04.2023 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 6-facher Ausfertigung.
- 1.1.1.1 Es ist der Verkehrswert im Sinne des ZVG zu ermitteln.
- 1.1.2 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.
- 1.1.3 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.05.2023.
- 1.1.3.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.05.2023.
- 1.1.4.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.2 Objektbezogene Unterlagen

1.2.1 vom Auftraggeber erhalten

Zur Erstellung dieses Gutachtens erhielt der Unterzeichner vom Auftraggeber folgende Unterlagen:

- 1.2.1.1 am 11.04.2023 Anschreiben vom 05.04.2023 mit Beschluss vom 04.04.2023

1.2.2 vom Unterzeichner beschafft

Für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner selbst erforderlichenfalls unter Vorlage des Beschlusses vom Auftraggeber:

- 1.2.2.1 vom Amtsgericht Hamm – unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 16630 vom 11.04.2023 (8 Seiten)
- 1.2.2.2 beim Onlineportal www.TIM-online-nrw.de – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 11.04.2023
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 12.04.2023 über Eintragungen ins Baulistenverzeichnis
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 11.04.2023 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 13.04.2023 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.6 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 18.04.2023 aus dem Kataster für altlästenverdächtige Flächen und Altlästen
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Hamm
- 1.2.2.8 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Auskunft vom 11.04.2023 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2023
- 1.2.2.9 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm vom 11.04.2023 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2023
- 1.2.2.10 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 19.04.2023 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.11 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 12.04.2023 über den Einheitswert vom 01.01.2010
- 1.2.2.12 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 12.04.2023 über die Höhe des Grundsteuermessbetrages am 01.01.2010
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 11.04.2023
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 11.04.2023

1.2.2.15 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 11.04.2023

1.2.2.16 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 11.04.2023

1.2.2.17 bei der Stadt Hamm – Ablichtungen aus den Bauakten beim Bauordnungsamt

1.2.3 **vom Unterzeichner erstellt**

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen erstellten der Unterzeichner oder seine Mitarbeiter:

1.2.3.1 der Unterzeichner – 23 Farbfotografien vom 04.05.2023, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

1.3 Ortsbesichtigung

1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 12.04.2023 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Donnerstag, den 04.05.2023 ab 11:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- die Schuldnerin „Name 1“
- den Gläubiger „Name 2“
- den Rechtsanwalt des Gläubigers „Name 3“

1.3.1.2 Am 03.05.2023 teilte die Schuldnerin „Name 4“ telefonisch dem Unterzeichner mit, dass sie um Verschiebung der Ortsbesichtigung bat, da Sie nicht zuhause sei. Der Unterzeichner teilte ihr mit, dass er die Ortsbesichtigung so kurzfristig nicht mehr verschieben könne und diese wie geplant am 04.05.2023 durchführen werde.

1.3.2 Durchführung

1.3.2.1 Am Donnerstag, den 04.05.2023 von ca. 11:00 Uhr bis ca. 11:25 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- die Tochter der Schuldnerin, „Name 5“
- der Rechtsanwalt des Gläubigers, „Name 6“
- Herr „Name 7“
- Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Mitarbeiter des Unterzeichners

- 1.3.2.2 Die zu bewertenden baulichen Anlagen wurden vom Unterzeichner von außen und von innen besichtigt.
Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen konnten in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich von dem zu bewertenden Grundstück und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.4.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.4.2 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.
- 1.4.3 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).
- 1.4.4 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.
- 1.4.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.4.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.7 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.

- 1.4.8 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.
- 1.4.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.4.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.4.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.4.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.4.16 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.
- 1.4.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.4.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Plausibilität der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.4.19 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.

1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.5.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.5.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.5.3 Zitate werden im Gutachten kursiv dargestellt.

1.6 Anerkennung der Bedingungen

- 1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 13 und Nr. 1.5. auf Seite 15 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Verfahrensweisen zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuchs nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück oder sind im Grundbuch gelöscht.

2.2 Zum Grundbuch, Blatt 16630

Grundbuch von Hamm
Amtsgericht Hamm

2.2.1 Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1

Gemarkung: Hamm

Flur: 5

Flurstück: 686

Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche,
Merschstraße 41*

Größe: 2 a 16 qm

2.2.2 Abteilung I

Eigentümer:

Ifd. Nr. 2.1:

„Name 8“

– zu 1/2 Anteil –

Ifd. Nr. 2.2:

„Name 9“

– zu 1/2 Anteil –

2.2.3 Abteilung II

Ifd. Nr. 2

zu Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamm, Az. 21 K 004/23). Eingetragen am 02.03.2023.

2.2.4 **Abteilung III**

- 2.2.4.1 Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

2.3 **Liegenschaftskataster**

- 2.3.1 Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.
- 2.3.2 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 01.01.2023 letztmalig überarbeitet.
- 2.3.3 Informationen zum Flurstück 686, Flur 5
- 2.3.3.1 Gemarkung: Hamm
- 2.3.3.2 Gemeinde: Hamm
- 2.3.3.3 Lagebezeichnung: Merschstraße 41, Ortsteil 59065 Hamm
- 2.3.3.4 Fläche: 216 m²
- 2.3.3.5 tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
216 m²
- 2.3.3.6 Aktualität des Flurstückes: 20.01.2012

2.4 **Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück**

2.4.1 **Grundbuch**

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

- 2.4.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.
- 2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 16 dieses Gutachtens.

2.4.2 Baulastenverzeichnis
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 12.04.2023 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen.

2.4.3 Wohnungsrechtliche Bindungen
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 16.05.2023 teilte diese dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] das Gebäude ist solange gefördert, bis alle öffentlichen Mittel vollständig zurückgezahlt wurden. Eine Rückzahlungsmitteilung der „Name 10“ ist hier noch nicht eingegangen, d.h. das Gebäude ist noch öffentlich gefördert.“

2.4.4 Andere Rechte

2.4.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen am zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

2.4.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.5 Grenzüberschreitungen

2.5.1 Überbau

2.5.1.1 Anhand der Flurkarte konnte der Unterzeichner keinen Überbau auf das zu bewertende Grundstück oder vom zu bewertenden Grundstück feststellen.

2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.6.1 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm eingesehen (www.Hamm.de).
Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen.

2.6.2 Bodendenkmalliste

Die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm eingesehen (www.Hamm.de). Es sind keine Eintragungen vorhanden, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

2.7 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

2.7.1 Einheitswert

Laut Bescheid des Finanzamtes Hamm mit Wertfortschreibung auf den 01.01.2010 beträgt der Einheitswert für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 14.162 EUR.

2.7.2 Grundsteuermessbetrag

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Neuveranlagung auf den 01.01.2010 beträgt der Grundsteuermessbetrag für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 36,82 EUR.

2.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.8.1 In der schriftlichen Auskunft der Stadt Hamm, „Name 11“, vom 18.04.2023 teilt dieser Folgendes mit:

„[...] nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche zum jetzigen Zeitpunkt kein Eintrag in diesem Kataster vorliegt. Es ist zu berücksichtigen, dass bisher noch keine Recherche über die Nutzungshistorie dieser Fläche durchgeführt wurde, so dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.“

2.9 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.9.1 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.9.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Einwohnerzahlen

Quelle: www.it.nrw.de

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2022)
18.077.762 Einwohner
- Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2022)
3.592.393 Einwohner
- Stadt Hamm (Stand 30.06.2022)
180.361 Einwohner

3.2 Fläche

- Stadt Hamm (Stand 30.06.2021)
226,3 km²

3.2.1 Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm werden ca. 54 % von der Landwirtschaft genutzt. Hinzu kommen ca. 9 % Waldflächen und ca. 3 % Wasserflächen. Etwa 23 % der Flächen sind bebaut und weitere ca. 9 % werden als Straßenflächen genutzt. Der Rest in Höhe von ca. 2 % verteilt sich auf andere Nutzungsarten.

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
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 ausreichendes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen.
- 3.3.3 Verkehrsinfrastruktur
- 3.3.4 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.
- 3.3.4.1 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).
- 3.3.4.2 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.
- 3.3.4.3 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.

3.3.4.4 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 Abb. 3 auf Seite 25 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abb. 4 auf Seite 26 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 1,3 km nordwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 3 auf Seite 25 und Abb. 4 auf Seite 26 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,2 km (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.
- Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 0,9 km Entfernung (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 7,4 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 1 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 0,4 km. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss. Gegenüber des zu bewertenden Grundstücks befindet sich eine Kindertagesstätte.



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 04.05.2023

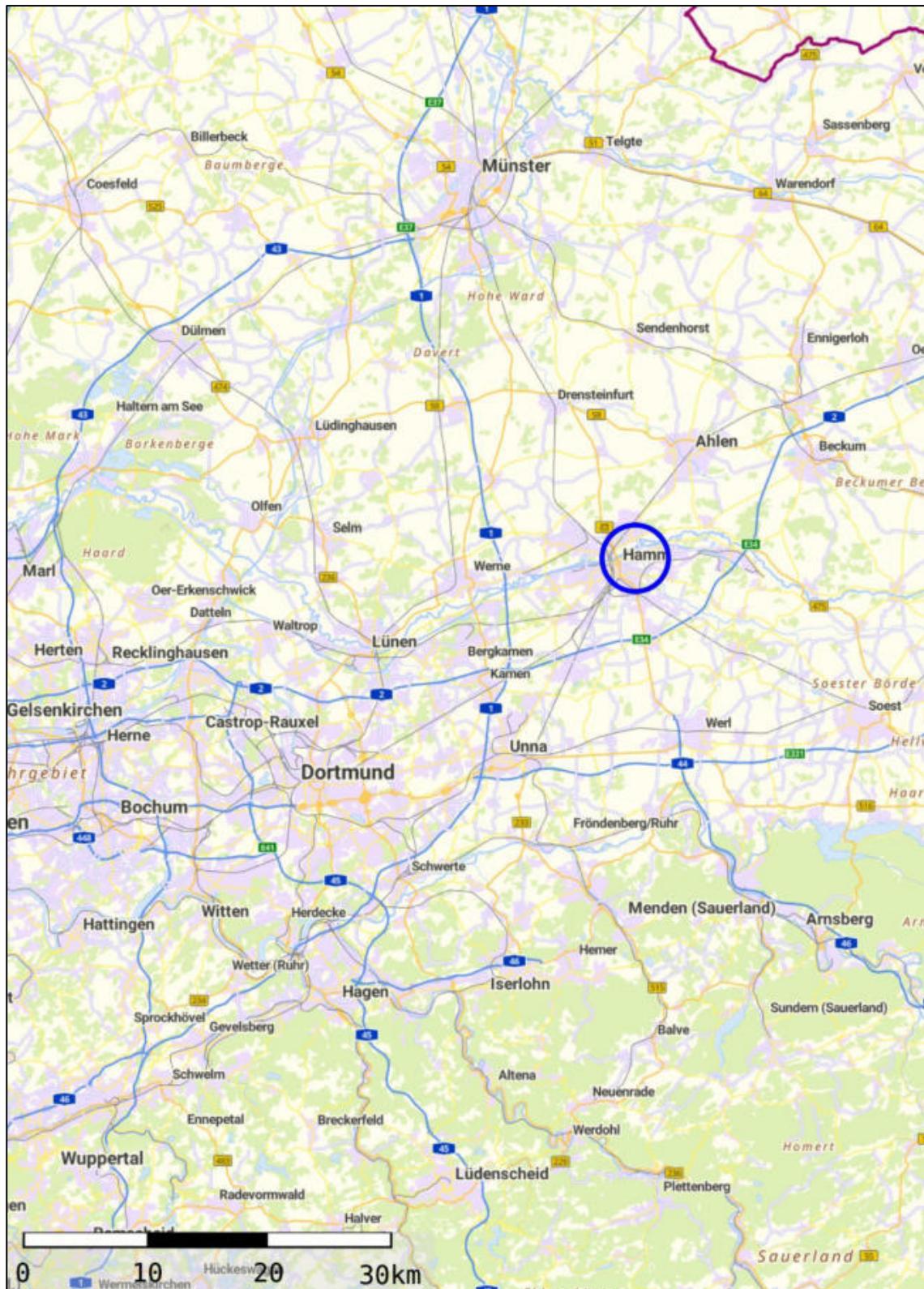


Abbildung 3 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 4 Auszug aus der Stadtkarte von Hamm
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

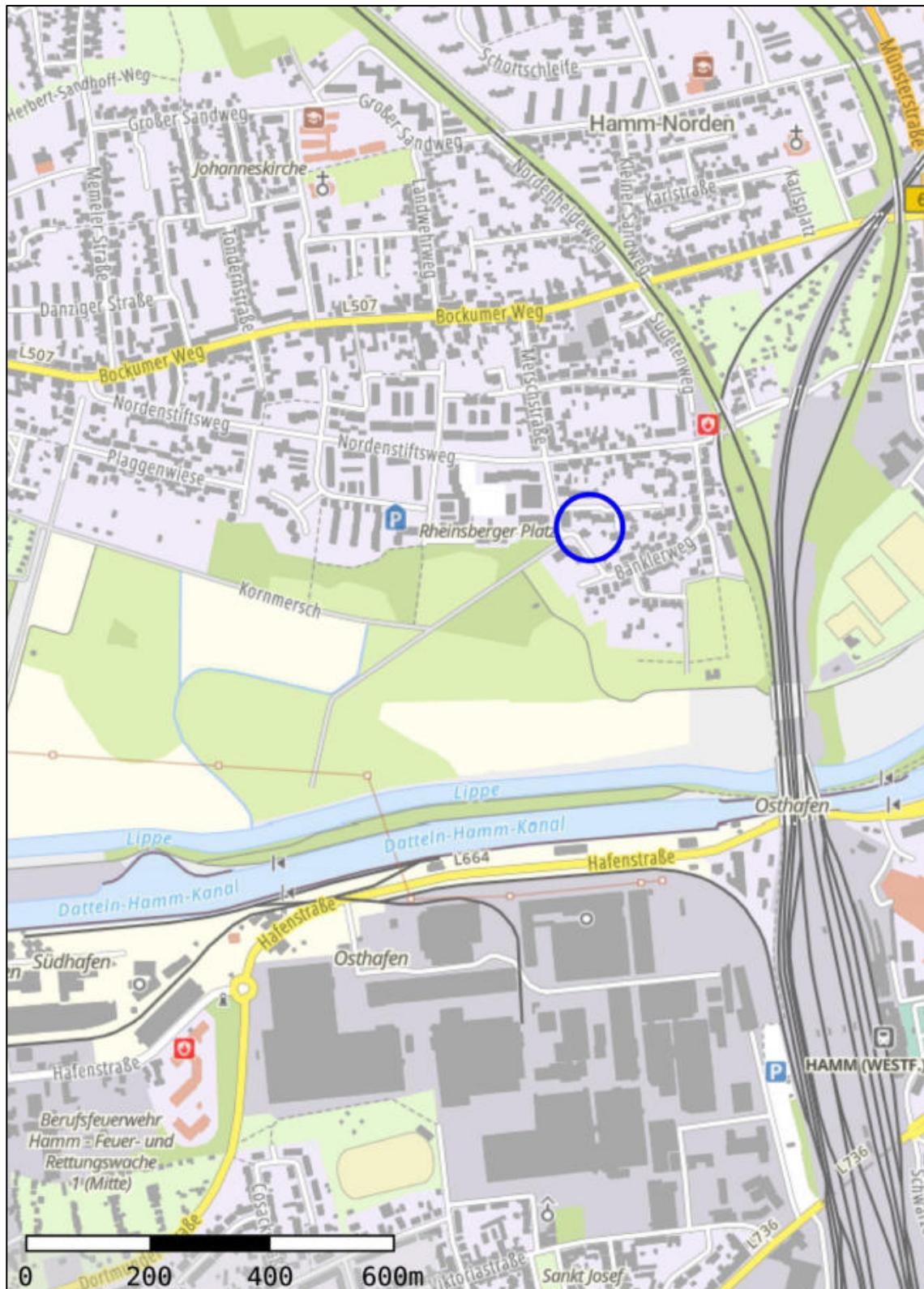


Abbildung 5 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (20230) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

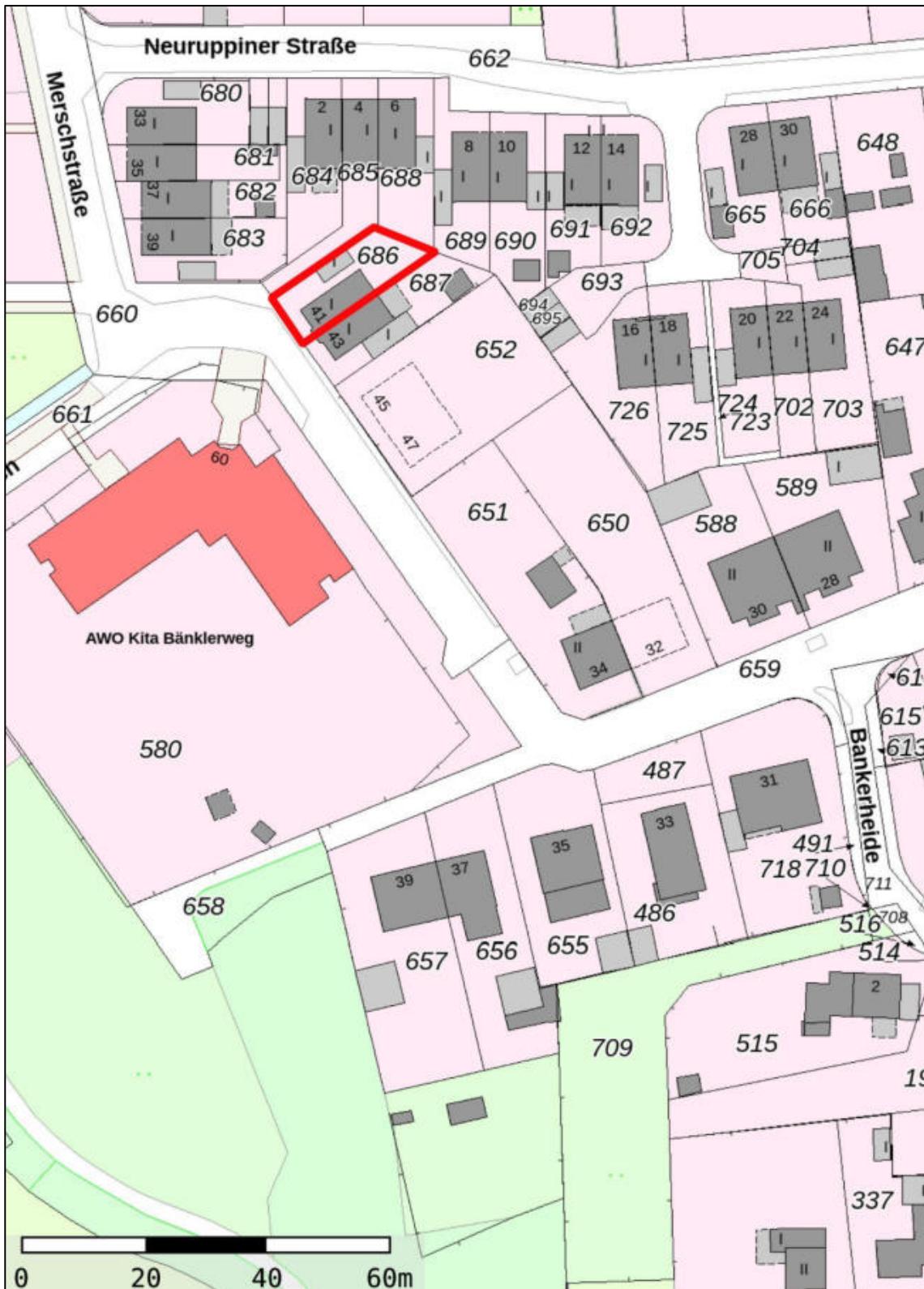


Abbildung 6 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1:1 000

Das zu bewertende Grundstück ist rot umrandet markiert.

Quelle: www.TIM-online.nrw.de

© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.1.4 Planungsrecht
(§ 6 Absatz 1 Immo WertV)

4.1.4.1 Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 11.04.2023 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 06.051. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan. Die wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lauten:

WA – allgemeines Wohngebiet
o – offene Bauweise
I – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,5
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
SD (Satteldach) 35°-45°



Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 06.051
Neuruppiner Straße der Stadt Hamm
ohne Maßstab
Die ungefähre Lage des zu bewertenden Grundstück ist mit einem blauen Punkt markiert.
Quelle: Stadt Hamm
© Stadt Hamm

4.1.5 Entwicklungszustand
(§ 5 ImmoWertV)

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

4.1.6 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen
(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 4.1.6.1 Da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich das zu bewertende Grundstück in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet befindet, wurden keine Auskünfte über eine eventuelle Lage des zu bewertenden Grundstücks in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet eingeholt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück nicht in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt.
- 4.1.6.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg Goebenstraße 25, 44135 Dortmund eingeholt.

Mit Schreiben vom 19.04.2023 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 12“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] das oben angegebene Grundstück liegt über den auf Steinkohle & Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Sachsen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Sachsen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Weiterhin empfehle ich die RAG AKTIENGESELLSCHAFT im Hinblick auf potenzielle Methanausgasungen an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs um Stellungnahme zu bitten. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert ist.“

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

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

4.1.7 **Umwelteinflüsse**
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.7.1 Beeinträchtigungen

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

4.1.7.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als gering einzustufen. Er hat keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.3 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering einzustufen und hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.4 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht für die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, als erhöht einzustufen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Lärmbelästigung durch den Eisenbahnverkehr bereits vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt wurde. Der Eisenbahnverkehrslärm hat keinen weiteren Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

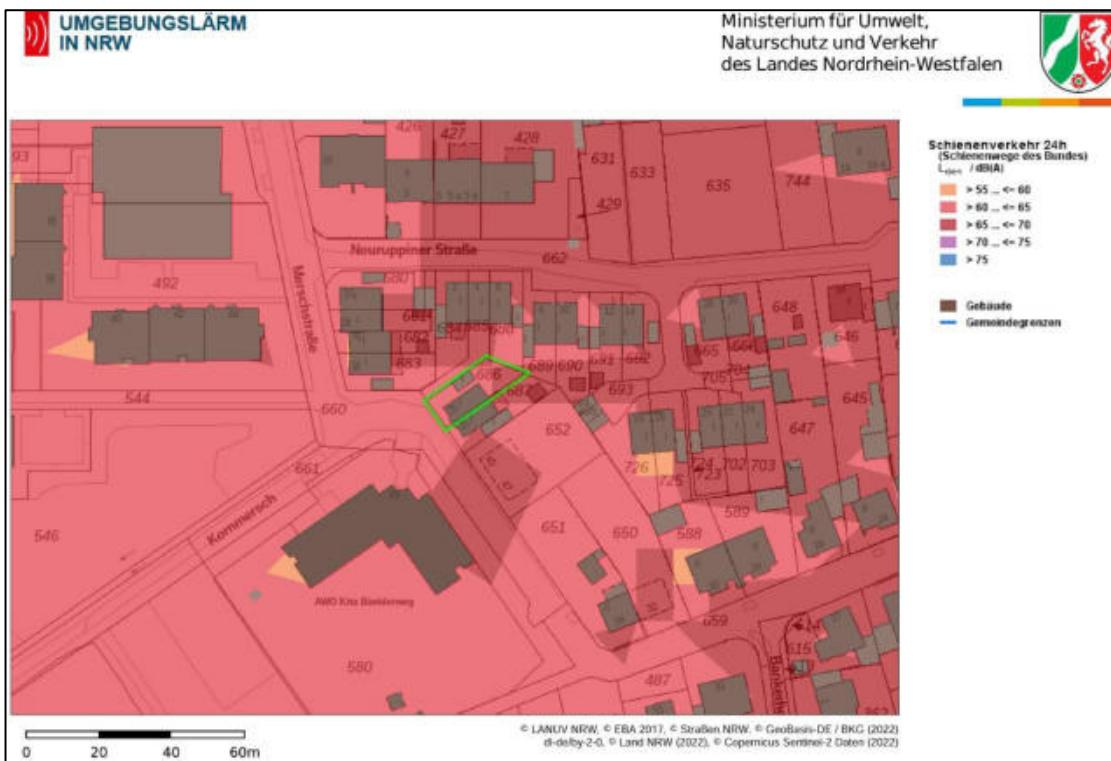


Abbildung 8 Auszug aus der Kartierung des Eisenbahnlärm
Das zu bewertende Grundstück ist grün umrandet gekennzeichnet.
Quelle: www.umgebungslaeerm-kartierung.nrw.de,
© siehe Abbildung

4.2 Grundstückseigenschaften

4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 5, Flurstück 686

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abb. 6 auf Seite 28 dieses Gutachtens)
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 216 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 9 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 24 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 60 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abb. 6 auf Seite 28 dieses Gutachtens)

- Das Wohnhaus hat einen Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von etwa 4 m im Mittel.
- Das Wohnhaus hat einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 10 m im Mittel.
- Das Wohnhaus befindet sich in Grenzbebauung zu dem Nachbargrundstück zur südöstlichen Grundstücksgrenze.
- Das Wohnhaus hat einen Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze von etwa 2,50 m im Mittel.
- Die Garage befindet sich in Grenzbebauung zu dem Nachbargrundstück zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.

4.2.1.4 Erschließung

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einer Einfamiliendoppelhaushälfte mit Garage nebst Außenanlagen.

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

Die formelle Legalität und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Einfamiliendoppelhaushälfte

5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei der Einfamiliendoppelhaushälfte handelt es sich um eine eingeschossige nicht unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.

- Das Erdgeschoss umfasst folgende Wohnräume: eine Diele mit Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum, einer Gäste-Toilette mit WC und Waschbecken, einer Küche und einem Wohn-/Esszimmer. Das Dachgeschoss ist von der Diele aus erreichbar.
- Das Dachgeschoss umfasst weitere Räume der Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus einem Flur mit Zugang zu einem Bad mit Wanne, Waschbecken und WC, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist vom Flur aus erreichbar.
- Der Spitzboden ist ausgebaut und umfasst ein Schlafzimmer und einen Abstellraum. Der Zugang zum Spitzboden besteht vom Flur im Dachgeschoss.

5.1.1.2 Baujahr

(Erstnutzung): ca. 2009
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.1.2 Bauzahlen

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

Mit Brutto-Grundfläche wird die Summe sämtlicher Grundflächen von allen Grundrissebenen eines Gebäudes bezeichnet. Sie wird geschossweise ermittelt.

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

Einfamiliendoppelhaushälfte

| | |
|-------------------|-------------------|
| Erdgeschoss ca.: | 59 m ² |
| Dachgeschoss ca.: | 60 m ² |
| Spitzboden ca.: | 25 m ² |

Einfamilienwohnhaus, gesamt ca.: 144 m²

5.1.2.2 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche (mietfähig) wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV, Januar 2004) ermittelt. Sie ist für Wohnraum im Zusammenhang mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bindend.

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

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

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

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

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

| | |
|--|--------------------|
| Erdgeschoss ca.: | 48 m ² |
| Dachgeschoss ca.: | 37 m ² |
| Spitzboden ca.: | 15 m ² |
| Einfamilienhausdoppelhaushälfte, gesamt ca.: | 100 m ² |

5.1.3 Bauweise und Baugestaltung
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Einfamilienhausdoppelhaushälfte wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtypischer Gestaltung erbaut.

5.1.4 Energetische Eigenschaften
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.
Es wird unterstellt, dass die Einfamilienhausdoppelhaushälfte energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 9 Straßenansicht der Einfamilienhausdoppelhaushälfte (links) mit Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 10 Rückansicht der Einfamilienhaus mit Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023

5.1.5 Baukonstruktion und technische Anlagen
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- 5.1.5.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.5.2 Außenwände der Geschosse
Mauerwerk
- 5.1.5.3 Außenwandflächen
Mauerwerk, geputzt, teils Klinker
- 5.1.5.4 Innenwände der Geschosse
Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.5.5 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.6 Decken über Erdgeschoss
Stahlbetondecken
- 5.1.5.7 Decke über dem Dachgeschoß
Holzbalkendecken

- 5.1.5.8 **Geschosstreppen**
 Stahlkonstruktion mit Holzstufen
- 5.1.5.9 **Dachkonstruktion**
 Satteldach
- 5.1.5.10 **Dachdeckung**
 Betondachsteine
- 5.1.5.11 **Dachentwässerung**
 außen liegende Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre
- 5.1.5.12 **Innenwandflächen**
 geputzt
- 5.1.5.13 **Wandbeläge**
 Tapeten, Fliesen, Gäste-Toilette im Erdgeschoss und Bad im Dachgeschoss deckenhoch gefliest.
- 5.1.5.14 **Fußböden**
 Fliesen, Laminat
- 5.1.5.15 **Türen**
 Haustür als Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
 Innentüren als glatt abgesperrte Holztüren in Holzumfassungszargen
- 5.1.5.16 **Fenster**
 Kunststofffensterrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.5.17 **Rollläden**
 in Kunststoff
- 5.1.5.18 **Wärmedämmung**
 baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.19 **Schallschutz**
 baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.20 **Heizungsanlage**
 gasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage
 Heizkörper in den Räumen
- 5.1.5.21 **Warmwasserzubereitung**
 über die Heizungsanlage, durch Solarthermie unterstützt

- 5.1.5.22 Wasserrohre
 soweit sichtbar in Kupfer
- 5.1.5.23 Heizungsrohre
 soweit sichtbar in Kupfer
- 5.1.5.24 Gasrohre
 soweit sichtbar in Kupfer
- 5.1.5.25 Elektroinstallation
 baualertypisch, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter
 (RCD)

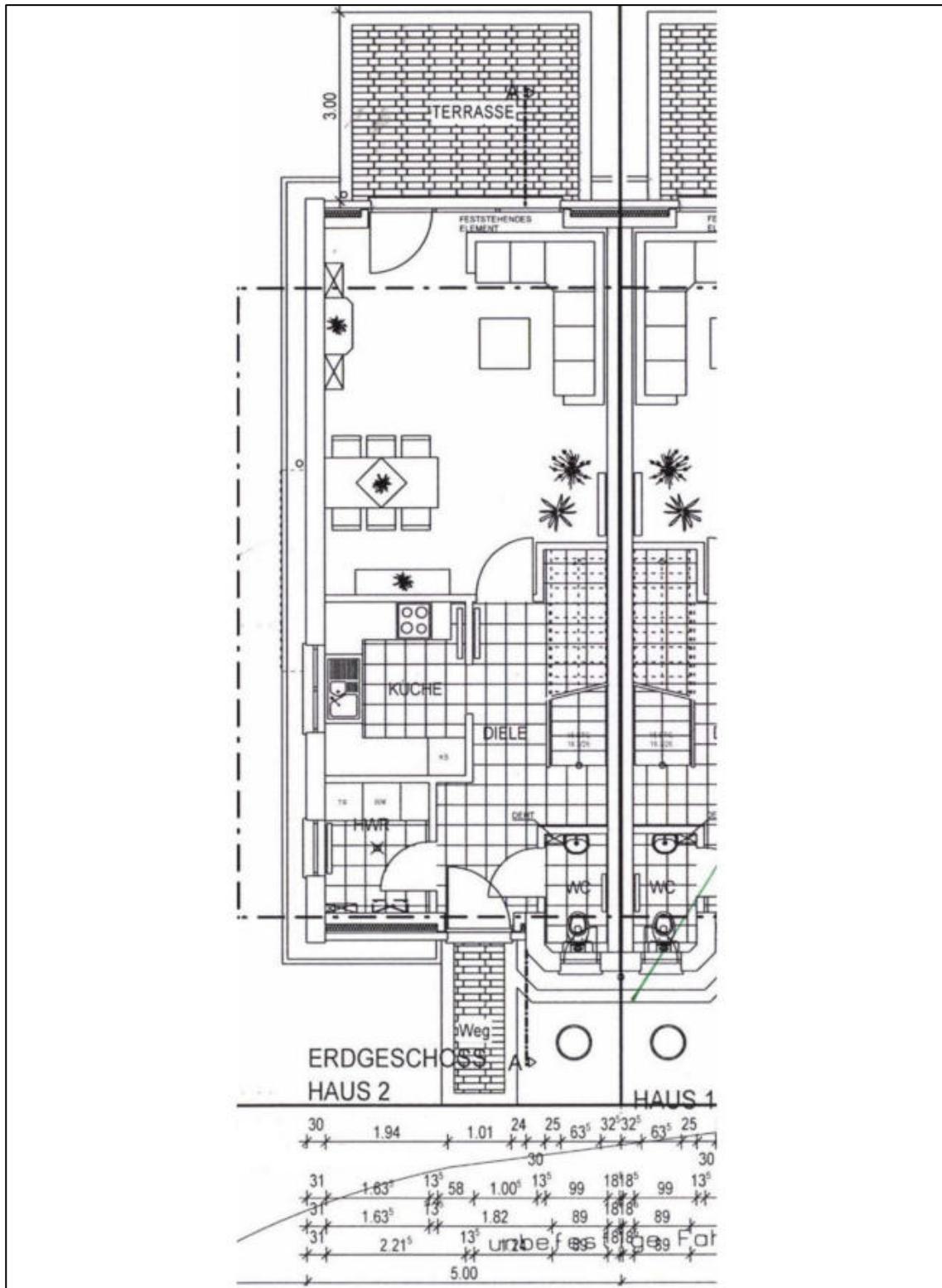


Abbildung 11 Erdgeschoss-Grundriss der Einfamilien-doppelhaushälfte
ca. Maßstab 1:100
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

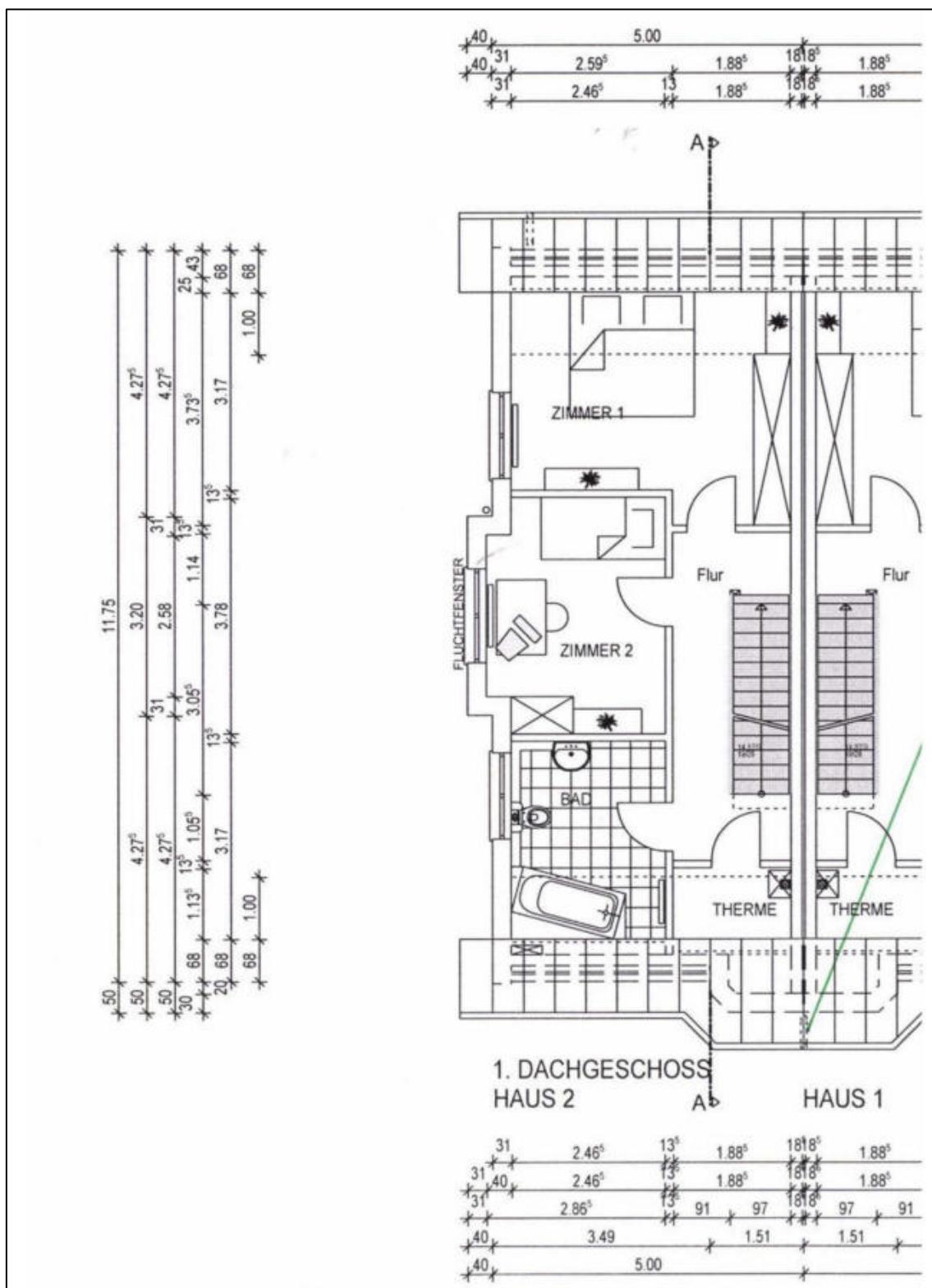


Abbildung 12 Dachgeschoß-Grundriss der Einfamilienwohnung
ca. Maßstab 1:100
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

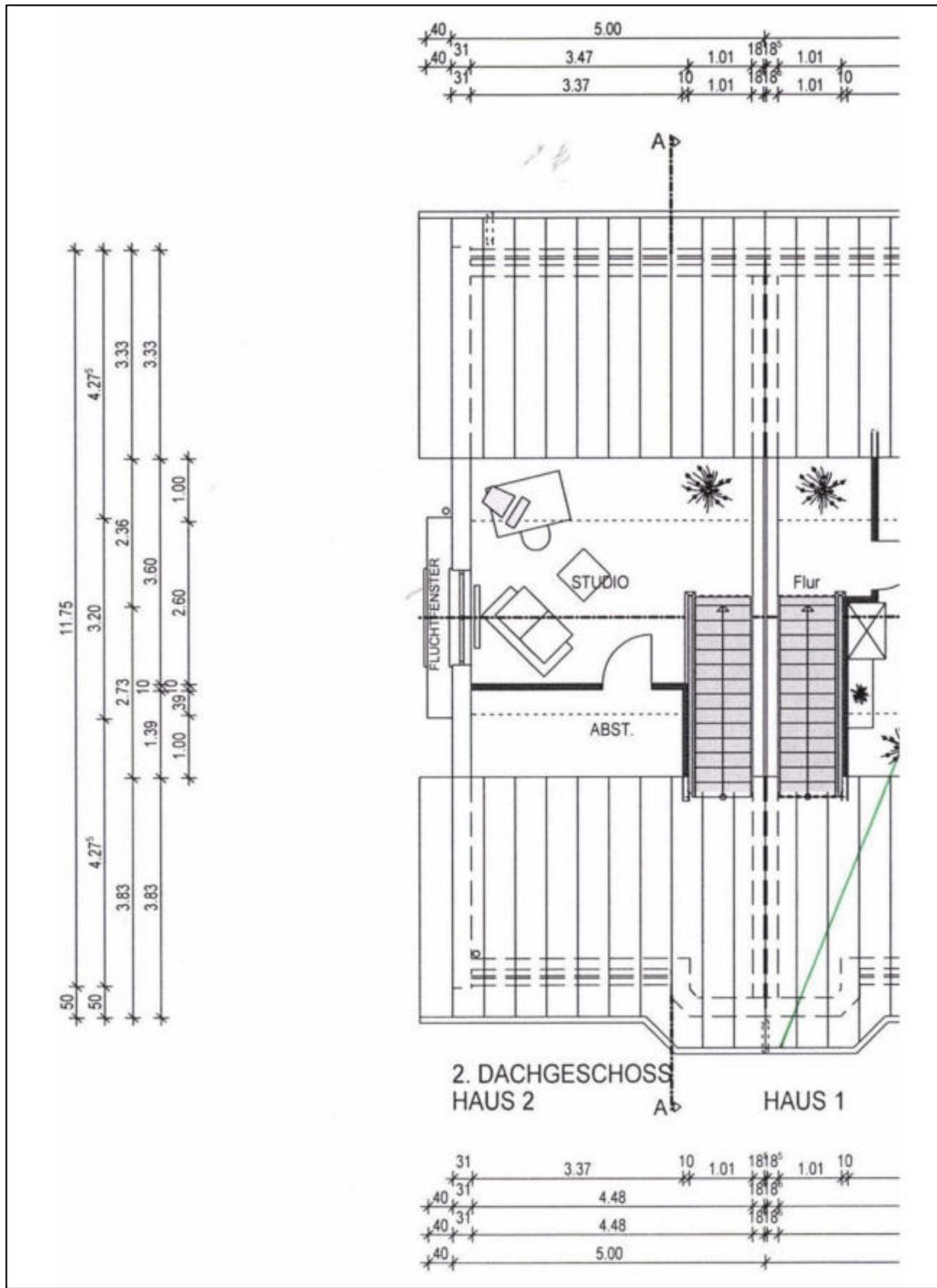


Abbildung 13 Spitzboden-Grundriss der Einfamilienhausdoppelhaushälfte
 ca. Maßstab 1:100
 aus den Bauakten der Stadt Hamm
 © Stadt Hamm

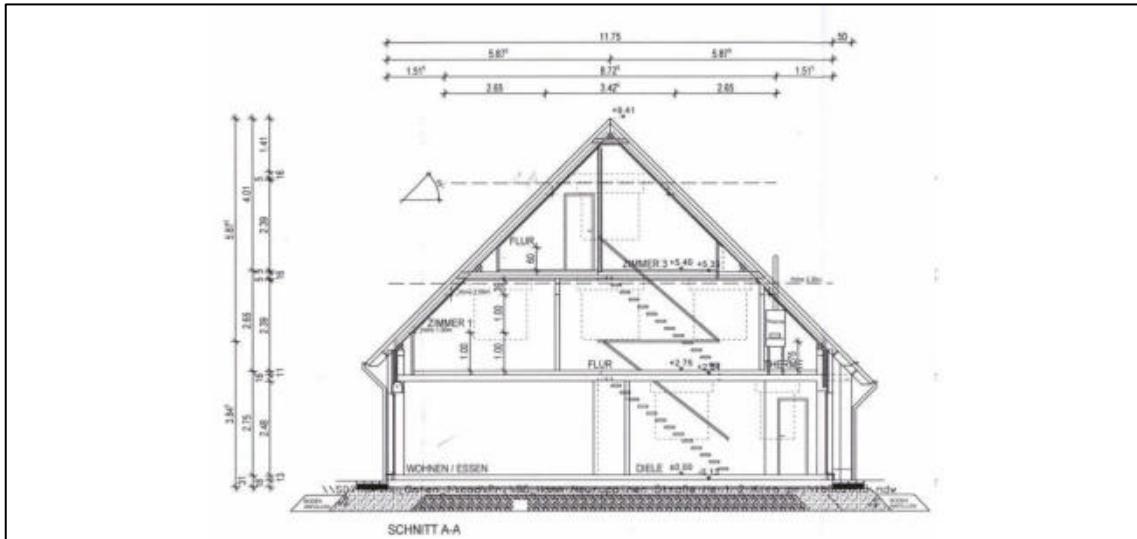


Abbildung 14 Schnitt durch die Einfamilienhausdoppelhaushälfte
ca. Maßstab 1:200
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

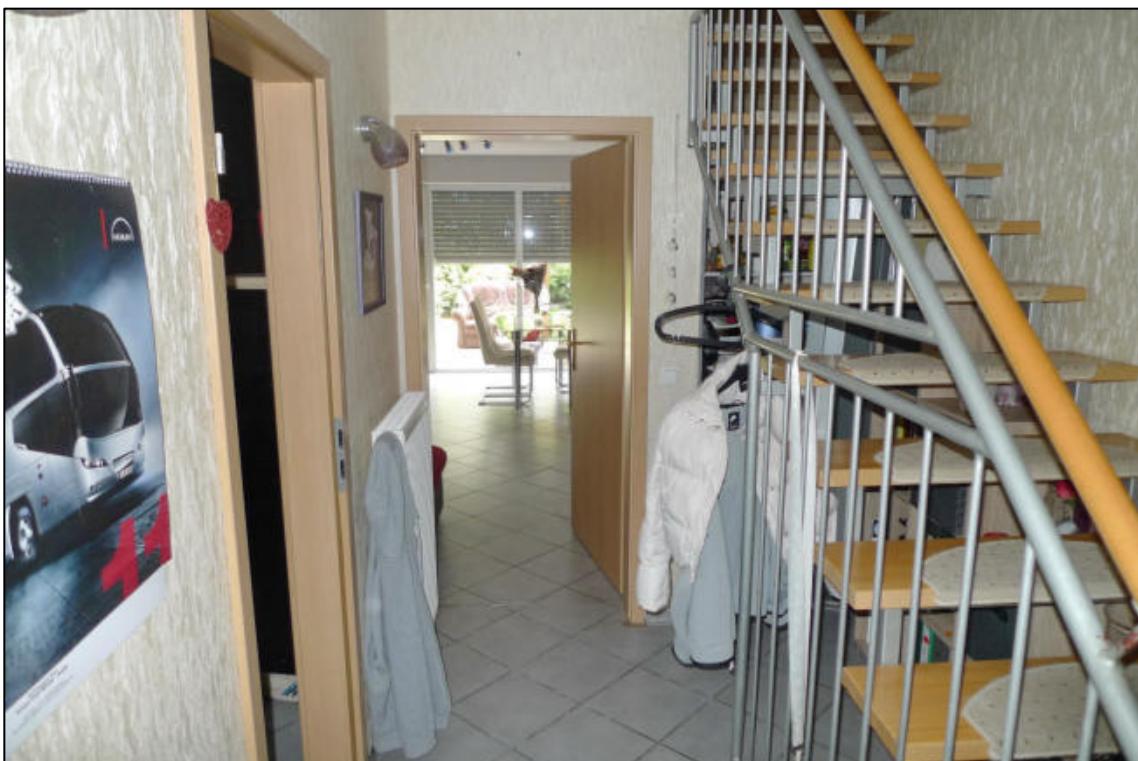


Abbildung 15 Flur im Erdgeschoss der Einfamilienhaus-Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 16 Küche im Erdgeschoss der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 17 Wohnzimmer im Erdgeschoss der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 18 Flur im Dachgeschoss der Einfamilienhaus-Hälfte
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 19 Kinderzimmer im Dachgeschoss der Einfamilienhaus-Hälfte
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 20 Schlafzimmer im Dachgeschoss der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 21 Bad im Dachgeschoss der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 22 Heizungsanlage im Dachgeschoss der Einfamilienhaus-Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 23 Schlafzimmer im Spitzboden der Einfamilienhaus-Hälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023

5.1.6 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.6.1 **Allgemeiner Bauzustand**

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.1.6.2 **Instandhaltungsstau**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der unterzeichnende Sachverständige hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der Einfamilienhaushälfte feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 24 bis 26 ab Seite 50 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.3 **Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV**

5.1.6.3.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden.

„Ein Mangel ist das Fehlen oder eine Abweichung einer vereinbarten Beschaffenheit.“

Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor.
Somit kann zu Mängeln im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633, 640 BGB und § 13 VOB/B vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden.

5.1.6.3.1 Der unterzeichnende Sachverständige hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an der Einfamilienhaushälfte feststellen können. Diese sind in Auszügen in Abbildungen 24 bis 26 ab Seite 50 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.4 **Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV**

5.1.6.4.1 **Definition des Schadens:**

Ein Schaden ist jede unfreiwillige Einbuße an Rechten oder Rechtsgütern, die eine Person infolge eines bestimmten Ereignisses erleidet.

Ein Schaden ist personenbezogen und stellt eine Vermögenseinbuße (Sachschaden) oder einen körperlichen Schaden dar.

Das Vorliegen eines Schadens bedarf einer juristischen Entscheidung zum schadenstiftenden Ereignis und kann vom Unterzeichner nicht festgestellt werden.

5.1.6.4.1 Der unterzeichnende Sachverständige hat jedoch zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV Beschädigungen an der Einfamilienhaushälfte feststellen können. Diese sind in Auszügen in den Abbildungen 24 bis 26 ab Seite 50 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.5 baulicher Zustand

- 5.1.6.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an der Einfamilien doppelhaushälfte setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 2.000 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 84 dieses Gutachtens) an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an der Einfamilien doppelhaushälfte werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.



Abbildung 24 fehlender Oberbodenbelag auf der Terrasse
der Einfamilien doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023

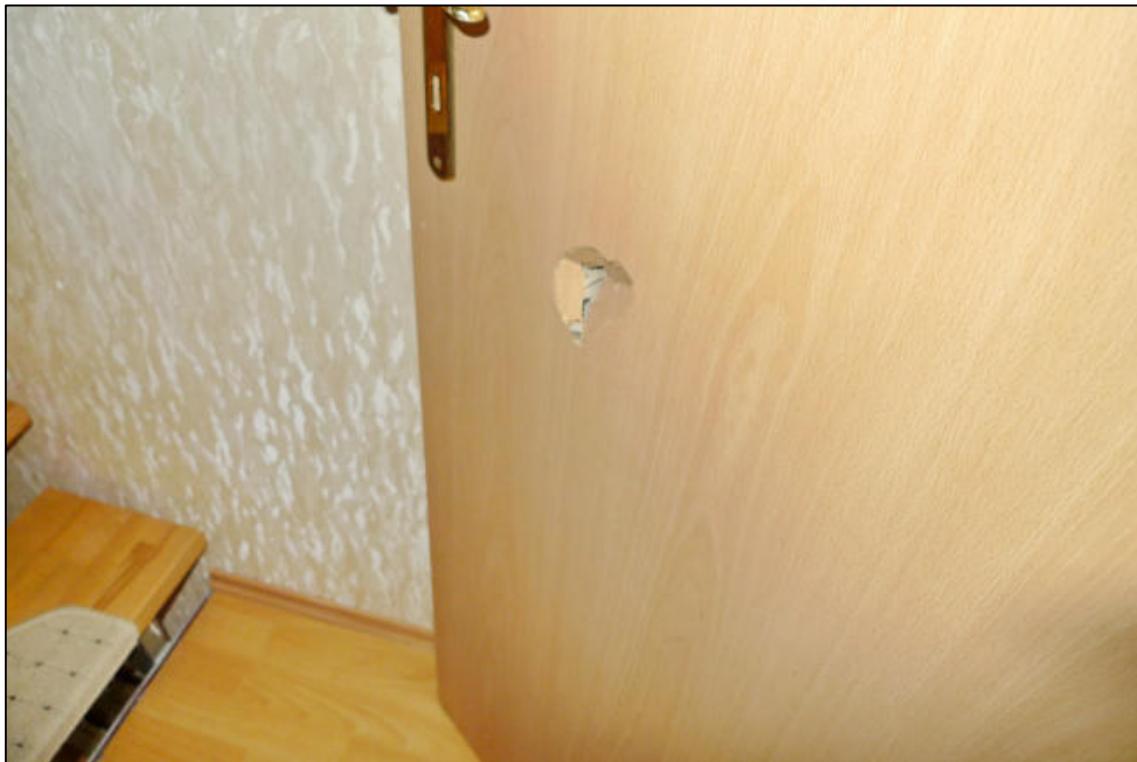


Abbildung 25 Beschädigungen an einer Tür im Dachgeschoss der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 26 Kratzspuren an der Wandecke im Spitzboden der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.2.1.1 eingeschossige nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertiggarage mit leicht geneigtem Flachdach

- Das Erdgeschoss umfasst eine PKW-Garage.

5.2.1.2 Baujahr (Erstnutzung): ca. 2009
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.2.2 Bauzahlen

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

Mit Brutto-Grundfläche wird die Summe sämtlicher Grundflächen von allen Grundrissebenen eines Gebäudes bezeichnet. Sie wird geschoßweise ermittelt.

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

Erdgeschoss ca.: 18 m²

Garage, gesamt ca.: 18 m²

5.2.2.2 Nutzfläche (NUF)
(gem. DIN 277, Blatt 2, Februar 2005)

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

Die Nutzungsfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Nutzungsfläche im Erdgeschoss ca.: 16 m²

Garage, gesamt ca.: 16 m²

5.2.3 Bauweise und Baugestaltung
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Garage wurde in Stahlbeton-Fertigbauweise und einfacher Gestaltung erbaut.

5.2.4 Energetische Eigenschaften
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.
Es wird unterstellt, dass die Garage energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 27 Vorderansicht der Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 28 Rück- und Seitenansicht der Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023

5.2.5 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.5.1 Fundamente

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostfrei gegründet

5.2.5.2 Außenwände

Stahlbeton

5.2.5.3 Abdichtungen

baujahrtypisch vorhanden

5.2.5.4 Decken über Erdgeschoss

Stahlbetondecke

5.2.5.5 Dachkonstruktion

leicht geneigtes Flachdach

5.2.5.6 Dachentwässerung

innenliegend

- 5.2.5.7 Außenwandflächen
Putz
- 5.2.5.8 Wandbeläge
Putz
- 5.2.5.9 Tor
Stahlschwinger
- 5.2.5.10 Wärmedämmung
baujahrtypisch vorhanden
- 5.2.5.11 Elektroinstallation
baujahrtypisch, einfach, auf Putz

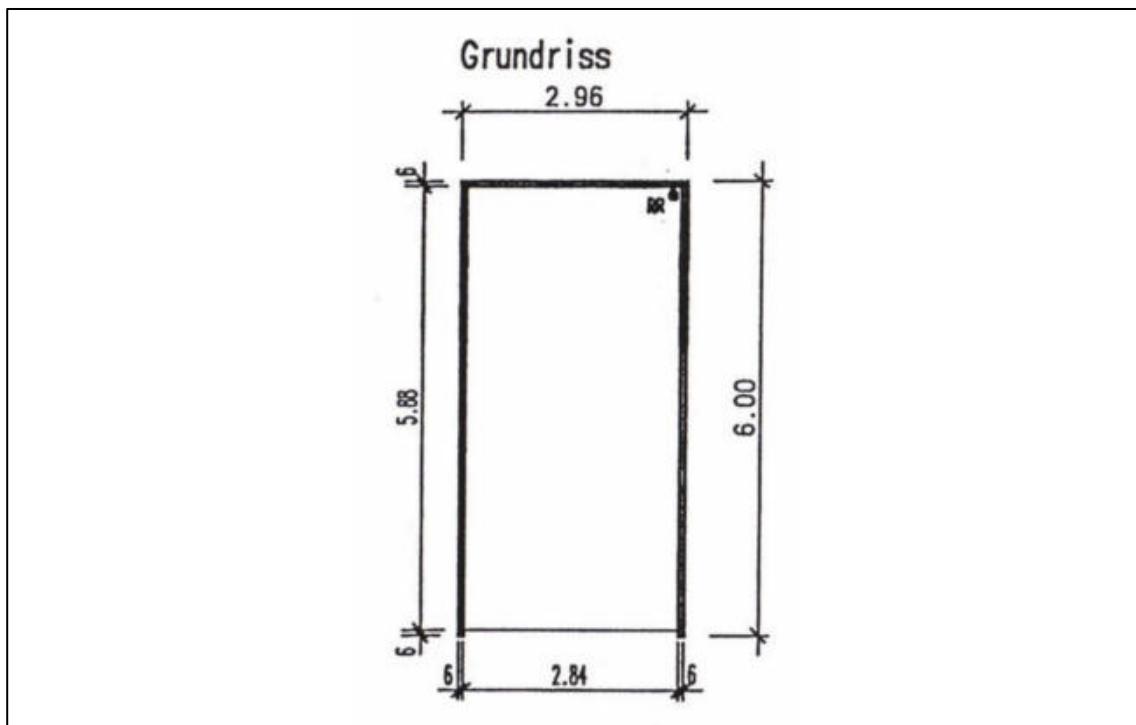


Abbildung 29 Grundriss der Garage, ca. Maßstab 1:100
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

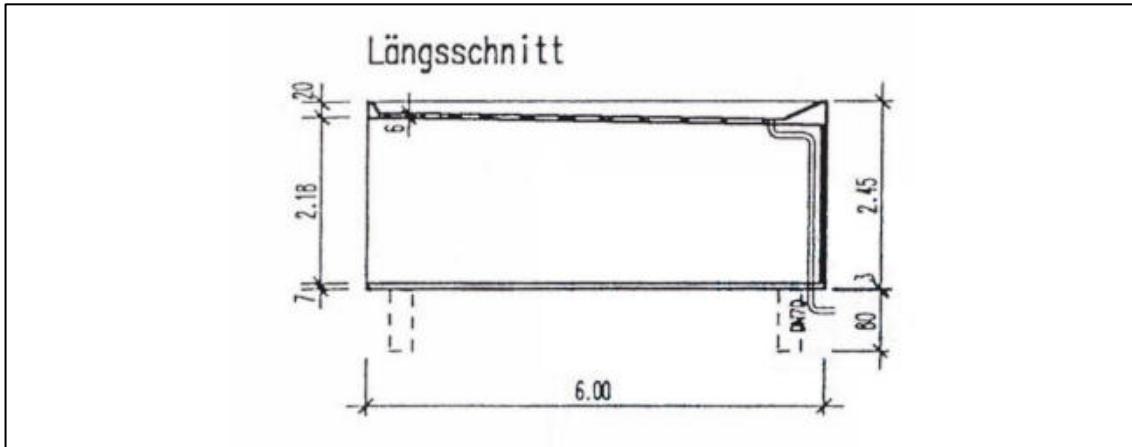


Abbildung 30 Schnitt durch die Garage, ca. Maßstab 1:100
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm



Abbildung 31 Innenansicht der Garage
fotografiert am 04.05.2023

5.2.6 Bauzustand (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

Gutachten-N° 2023.031-ZV, digitale Ausfertigung
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weiβdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 023 88/3 01 13-0, Telefax: 023 88/3 01 13-30, e-mail: post@bienek.eu

5.2.7 Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

- 5.2.7.1.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden (siehe Nr. 5.1.6.3.1. auf Seite 49 dieses Gutachtens).

Ein Mangel ist das Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit.
Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor. Somit werden Mängel im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633 und 640 BGB sowie gemäß § 13 VOB nicht festgestellt.

- 5.2.7.1.2 Der Unterzeichner hat bauliche Beeinträchtigungen an der Garage festgestellt. Diese sind im Auszug in Abbildung 32 auf Seite 58 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.2.8 Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

- 5.2.8.1 Definition des Schadens:

Ein Schaden ist jede unfreiwillige Einbuße an Rechten oder Rechtsgütern, die eine Person infolge eines bestimmten Ereignisses erleidet.

Ein Schaden ist personenbezogen und stellt eine Vermögenseinbuße (Sachschaden) oder einen körperlichen Schaden dar.

Das Vorliegen eines Schadens bedarf einer juristischen Entscheidung und kann vom Unterzeichner nicht festgestellt werden.

- 5.2.8.1.1 Der Unterzeichner hat jedoch Beschädigungen an der Garage festgestellt. Diese sind im Auszug in Abbildung 32 auf Seite 58 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.2.9 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

- 5.2.9.1.1 Es besteht ein sichtbarer Instandhaltungsstau an der Garage. Dieser ist im Auszug in Abbildung 32 auf Seite 58 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

- 5.2.10 Für die baulichen Beeinträchtigungen, die Beschädigungen und den bestehenden Instandhaltungsstau an der Garage setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 500 EUR an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau an der Garage werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.



Abbildung 32 Rissbildung am Sturz über dem Garagentor der Garage auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 04.05.2023

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

5.3.1.1 Der Hauszugang führt von der Straße über einen mit Beton-Verbundsteinen belegten Hauszugangsweg und eine Differenzausgleichsstufe.



Abbildung 33 Hauseingangsbereich der Einfamilienhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 04.05.2023

5.3.2 **Gartenanlage**

- 5.3.2.1 Hinter der Einfamilienhaushälfte befindet sich ein Garten mit Rasenfläche und Bäumen sowie einer überdachten Terrasse.
- 5.3.2.2 Zwischen der Einfamilienhaushälfte und der Garage befindet sich ein überdachter Durchgang.



Abbildung 34 überdachte Terrasse und Blick in den Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023



Abbildung 35 überdachter Durchgang zwischen Einfamilienhaus und Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 04.05.2023

5.4

Gesamteindruck

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage von Hamm.
- Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrtypische Gestaltung.
- Die Wohnung ist auf normales Wohnen für einen Zwei- bis Vier-Personenhaushalt ausgerichtet.
- Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand mit geringem Instandhaltungsstau sowie baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

- 6.1.1 Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.
- 6.1.2 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.2 Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV)

- 6.2.1 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.
- 6.2.2 Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

6.3 Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV)

- 6.3.1 Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
- 6.3.2 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.

6.3.3 Da das Grundstück mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Garage bebaut ist, bewertet der Unterzeichner das Wertermittlungsobjekt im Sachwertverfahren.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

- 7.1.1 Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 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 01.01.2023 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von
- 230 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke mit einer baulichen Nutzung von ein bis zwei Geschossen. Die Art der Nutzung wird als „Wohnbaufläche“ angegeben.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm nicht erkennbar.
- 7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.
- 7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.
- 7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulisten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

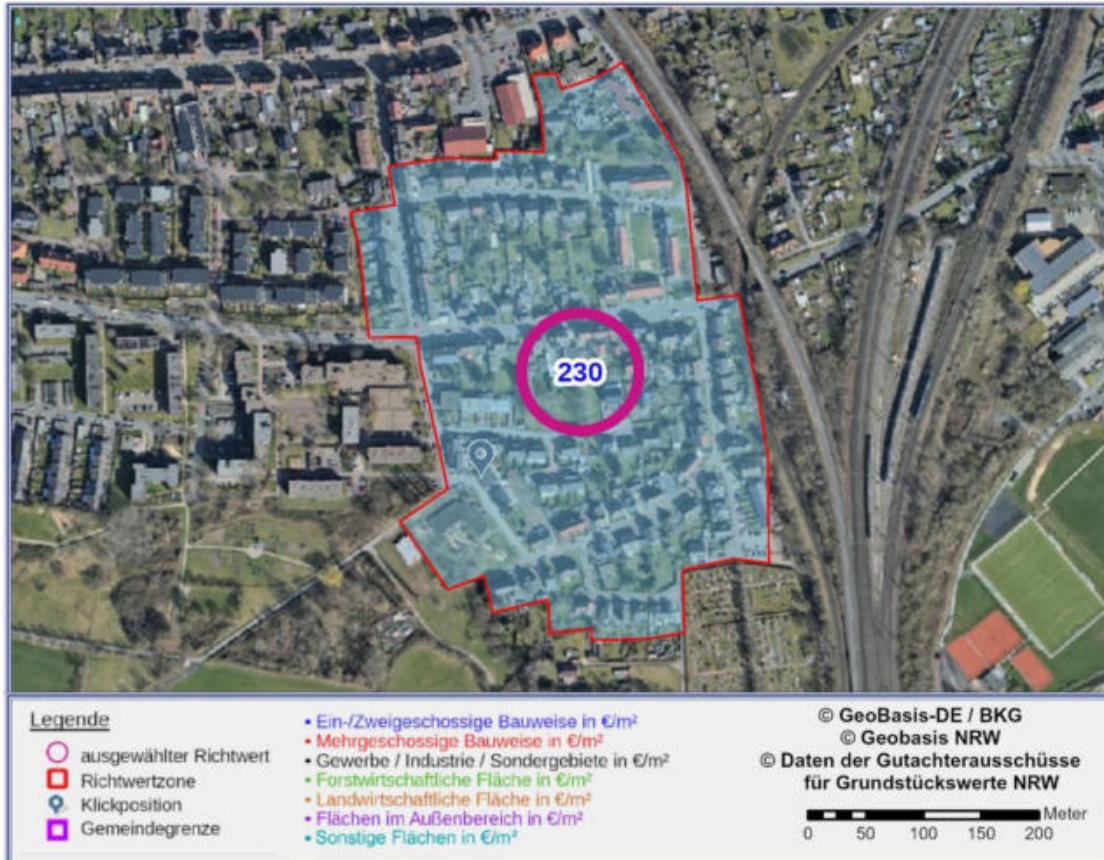
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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



Ausgabe gefertigt am 11.04.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 36 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2023
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

| Erläuterung zum Bodenrichtwert | |
|--|----------------------------|
| Lage und Wert | |
| Gemeinde | Hamm |
| Postleitzahl | 59065 |
| Gemarkungsname | Hamm |
| Gemarkungsnummer | 1356 |
| Ortsteil | Bockum-Hövel |
| Bodenrichtwertnummer | 227 |
| Bodenrichtwert | 230 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2023-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I-II |
| Tiefe | 35 m |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 220 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |

Ausgabe gefertigt am 11.04.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 37 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2023

Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

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

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

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

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird nicht vorgenommen.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 13.04.2023 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Merschstraße.

7.5.2 Erschließungsbeiträge
gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.“

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.“

7.5.4 Straßenbaubeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.“

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 64 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:

| | |
|--|--------------|
| ▪ Gebäude- und Freifläche, Wohnen 216 m ² x 230 EUR/m ² | + 49.680 EUR |
|--|--------------|

| | |
|-------------------|--------------|
| Bodenwert, gesamt | = 49.680 EUR |
|-------------------|--------------|

8 Ermittlung des Sachwertes

8.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt die baulichen Anlagen (Legaldefinition im § 2 BauO NRW) auf dem zu bewertenden Grundstück aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung am 04.05.2023 in folgende Teil- oder Einzelanlagen zur Einstufung gemäß NHK 2010 auf:

8.1.1 Einfamilienhaus

8.1.1.1 Einfamilienhaus:

Der Sachverständige ordnet die baulichen Anlagen Einfamilienhaus mit einer BGF von 119 m² dem Gebäudetyp 2.21, Die BGF des Spitzbodens wird gemäß Sachwertrichtlinie nicht in die BGF eingerechnet.

Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.1.1.2 Garage

Der Sachverständige ordnet die baulichen Anlagen Garage mit einer BGF von 18 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 12 ImmoWertV zu.

8.2 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Einfamilienhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV und den Leitlinien der AGVGA-NRW)

8.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

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

8.2.1.1.1 Der Unterzeichner ermittelt für die weiteren Berechnungen über den Anteil der Bruttogrundflächen (BGF) der einzelnen Gebäudeteile an der Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes die gemittelten Kostenkennwerte des gesamten Gebäudes.

8.2.1.1.2 Die gegebenenfalls mittels Korrekturfaktors ermittelten Kostenkennwerte für die unterschiedlichen Standardstufen entsprechen den Normalherstellungskosten auf Basis 2010.

8.2.1.2 Einfamilienhaus, 119 m² BGF, 100 %

8.2.1.2.1 Kostenkennwerte:

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

8.2.1.3 Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude:

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

8.2.2 **Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale**

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

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

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

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet.

Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

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

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 8.2.1.3)

wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

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

8.2.2.1 Ermittlung der Kostenanteile der Standardmerkmale

8.2.2.1.1 Standardmerkmal Außenwände

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

zu 0 % in die Standardstufe 2

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 3

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 4

Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

zu 0 % in die Standardstufe 5

aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 262 EUR.

8.2.2.1.2 Standardmerkmal Dach

zu 0 % in die Standardstufe 1

Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

zu 25 % in die Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 3

Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

zu 75 % in die Standardstufe 4

glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

zu 0 % in die Standardstufe 5

hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 159 EUR.

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 %

beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 104 EUR.

- 8.2.2.1.6 Standardmerkmal Fußböden
zu 0 % in die Standardstufe 1
ohne Belag
zu 0 % in die Standardstufe 2
Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
zu 100 % in die Standardstufe 3
Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
zu 0 % in die Standardstufe 4
Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion
zu 0 % in die Standardstufe 5
hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion

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

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

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

- 8.2.2.1.8 Standardmerkmal Heizung
zu 0 % in die Standardstufe 1
Einzelöfen, Schwerkraftheizung
zu 0 % in die Standardstufe 2
Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
zu 75 % in die Standardstufe 3
elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
zu 25 % in die Standardstufe 4
Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
zu 0 % in die Standardstufe 5
Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 89 EUR.

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

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

8.2.2.2 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert

Es wurden folgende anteiligen Kostenanteile ermittelt:

| | |
|---|-------------|
| ▪ Außenwände | 262 EUR |
| ▪ Dach | + 159 EUR |
| ▪ Fenster und Außentüren | + 104 EUR |
| ▪ Innenwände und -türen | + 104 EUR |
| ▪ Deckenkonstruktion und Treppen | + 104 EUR |
| ▪ Fußböden | + 47 EUR |
| ▪ Sanitäreinrichtungen | + 85 EUR |
| ▪ Heizung | + 89 EUR |
| ▪ sonstige technische Ausstattung | + 57 EUR |
| | <hr/> |
| Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert | = 1.011 EUR |
| | <hr/> |

8.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 1.011 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 8.2.1.3 auf Seite 70 Tabelle nochmals aufgeführt) zu 3,34 ermittelt.

8.2.4 Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010

| | | |
|---------|---|---------------|
| 8.2.4.1 | Einfamilienhaus, 119 m ² BGF x 1.011 EUR/m ² | 120.309 EUR |
| 8.2.4.2 | Hausanschlüsse | |
| | ▪ Wasser, pauschal | + 1.000 EUR |
| | ▪ Abwasser, pauschal | + 1.000 EUR |
| | ▪ Strom, pauschal | + 1.000 EUR |
| | ▪ Gas, pauschal | + 1.000 EUR |
| 8.2.4.3 | besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden | |
| | ▪ ausgebauter Spitzboden 119 m ² x 1.011 EUR/m ² x 13,30 % | + 16.001 EUR |
| | ▪ überdachte Terrasse | + 5.000 EUR |
| | ▪ überdachter Durchgang | + 1.000 EUR |
| | Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus einschließlich der Baunebenkosten in Höhe von 17 % | = 146.310 EUR |

**8.2.5 Ermittlung der indizierten Herstellungskosten
(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)**

| | | |
|---------|---|---------------|
| 8.2.5.1 | Baupreisindex: Das Statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2023 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 176,4 für Wohngebäude festgestellt. | |
| 8.2.5.2 | Für das Einfamilienhaus werden die indizierten Herstellungskosten aus den ermittelten auf das Baujahr 2010 bezogenen Herstellungskosten und dem Baupreisindex wie folgt ermittelt: 146.310 EUR x 176,4 / 100 | = 258.091 EUR |
| | Herstellungskosten vom Einfamilienhaus am Wertermittlungsstichtag (indizierte Herstellungskosten) | = 258.091 EUR |

8.2.6 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Einfamilienhaus am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)

8.2.6.1 Legaldefinition

Das **Alter** einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Absatz 1 ImmoWertV).

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

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 (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

8.2.6.2 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewandt wird.

8.2.6.3 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 angewandt.

8.2.6.4 Das Gebäude wurde nicht vollständig saniert.

8.2.6.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand der „Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades“ gemäß Anlage 2, Tabelle 1 ImmoWertV, (Modernisierungselemente).

Folgende Modernisierungen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen:

- 8.2.6.5.1 Dacherneuerung einschließlich einer Verbesserung der Wärmedämmung
- Eine Dacherneuerung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.2 Modernisierung der Fenster und Außentüren
- nicht erkennbar
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Leitungen für Gas, Wasser und Heizung wurden nicht erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.4 Modernisierung der Heizungsanlage
- Die Heizkessel wurden vor mehr als 15 Jahren erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.5 Wärmedämmung der Außenwände
- nicht erkennbar
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.6 Modernisierung von Bädern
- Die Bäder wurden nicht modernisiert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.7 Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
- nicht erkennbar
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.5.8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
- nicht erkennbar
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 0 Punkte.
- 8.2.6.6 Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Gesamtpunktzahl in Höhe von 0 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:
- | | |
|----------------|--|
| 0 – 1 Punkt | nicht modernisiert |
| 2 – 5 Punkte | kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| 6 – 10 Punkte | mittlerer Modernisierungsgrad |
| 11 – 17 Punkte | überwiegend modernisiert |
| 18 – 20 Punkte | umfassend modernisiert |

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

- 8.2.6.7 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des fiktiven Alters des Gebäudes von 14 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. Nr. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 0,0125$, $b = 2,625$ und $c = 152,5$ berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 88 Jahren.

- 8.2.6.8 Die unter Nr. 8.2.6.7 auf Seite 78 dieses Gutachtens aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel bestimmt ermittelt

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

und ergibt somit für ein Alter von 14 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein relatives Alter gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 4 Nr. 2 von 17,5 %.

- 8.2.7 Da das relative Alter von 17,5 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, wird nicht die ermittelte Restnutzungsdauer sondern die tatsächliche Restnutzungsdauer in Höhe von 66 Jahren angesetzt.

- 8.2.7.1 Alterswertminderung
(§ 23 ImmoWertV)

- 8.2.7.1.1 Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 66 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt
 $(80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} \times 100 = 18 \%$

- 8.2.7.1.2 Bei einer linearen Alterswertminderung von 18 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus wie folgt:

| | |
|--|---------------|
| Herstellungskosten für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag | = 258.091 EUR |
| lineare Alterswertminderung 258.091 EUR x 18 / 100 | - 46.456 EUR |
| Gebäudezeitwert für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag | = 211.635 EUR |
| | |

8.3 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Garage

8.3.1 Gebäudestandard und Kostenkennwerte

- 8.3.1.1 Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards des zugeordneten Gebäudetyps. Hierzu stuft der Unterzeichner die baulichen Anlagen Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen entsprechend der Anlage 4 Teil II Nr. 12 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauausführung entsprechende Standardstufe ein.

Es sind drei Standardstufen vorgegeben. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

- Standardstufe 3 Fertiggarage
- Standardstufe 4 Garage in Massivbauweise
- Standardstufe 5 individuelle Garage in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. ä., Wasser, Abwasser und Heizung

- 8.3.1.2 Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) für den Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen sind in der Anlage 4 Teil II Nr. 12 ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) einschließlich Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 in Höhe von 12 % und der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010) in folgende drei Standardstufen, die den Ausstattungsstandard widerspiegeln, unterteilt.

| | | |
|-----------------|---|----------------------------|
| Standardstufe 3 | - | 245 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 4 | - | 485 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 5 | - | 780 EUR/m ² BGF |

8.3.2 **Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl für die bauliche Anlage Garage**

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

Die Beschreibung der Standardstufen basiert auf dem Bezugsjahr der NHK, dem Jahr 2010.

- Der Unterzeichner stuft die baulichen Anlagen Garage wie folgt ein:

zu 100 % in die Standardstufe 3 in Höhe von 245 EUR/m² BGF

zu 0 % in die Standardstufe 4 in Höhe von 485 EUR/m² BGF

zu 0 % in die Standardstufe 5 in Höhe von 780 EUR/m² BGF

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

Dies entspricht den Normalherstellungskosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12 % und Umsatzsteuer in Höhe von 19 % als Modellgröße im Basisjahr 2010.

8.3.2.2 Mit dem ermittelten Kostenkennwert für den Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen in Höhe von 245 EUR/m² BGF wird mittels Interpolation die Gebäudestandardkennzahl 3 abgeleitet.

8.3.3 **Ermittlung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage**

(§ 36 ImmoWertV)

8.3.3.1 Die Herstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlagen Garage werden aus dem Produkt der Bruttogrundfläche (BGF) und dem ermittelten Kostenkennwert gebildet.

$$18 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 245 \text{ EUR/m}^2 = 4.410 \text{ EUR}$$

$$\text{Herstellungskosten Garage} = 4.410 \text{ EUR}$$

8.3.3.2 Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt hat auf der Basis 2010 = den Baupreisindex 176,4 für Wohngebäude festgestellt.

Für die Garage werden die Herstellungskosten aus den ermittelten Herstellungskosten und dem Index wie folgt ermittelt:

$$4.410 \text{ EUR} \times 176,4 / 100 = 7.779 \text{ EUR}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Herstellungskosten der Garage} & = & 7.779 \text{ EUR} \\ \hline \end{array}$$

8.3.4 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert) (§ 38 ImmoWertV)

8.3.4.1 Der Unterzeichner setzt für die bauliche Anlage Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 46 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß Sachwertrichtlinie an. Bei einer linearen Alterswertminderung von 23,33 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

$$\begin{array}{rcl} \text{Herstellungskosten Garage} & & 7.779 \text{ EUR} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{lineare Alterswertminderung} & & \\ 7.779 \text{ EUR} \times 23,33 / 100 & - & 1.815 \text{ EUR} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Gebäudezeitwert der baulichen Anlagen Garage zum Wertermittlungsstichtag} & = & 5.964 \text{ EUR} \\ \hline \end{array}$$

8.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

| | |
|-------|--|
| 8.4.1 | Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der altersgeminderten Herstellungskosten, dem Gebäudezeitwert der baulichen Anlagen Einfamilienhausdoppelhaushälfte, den besonderen Einrichtungen, den Nebengebäuden und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. |
| | ▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag + 211.635 EUR |
| | ▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage + 5.964 EUR |
| | ▪ Außenanlagen pauschaler Zuschlag, 5% der Herstellungswerte 217.599 EUR x 5 % + 10.880 EUR |
| | ▪ Bodenwert + 49.680 EUR |
| | <hr/> vorläufiger Sachwert = 278.159 EUR |

8.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

8.5.1 Der Unterzeichner hat gemäß den Daten des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 bei einem vorläufigen Sachwert von mehr als 278.159 EUR einen interpolierten Sachwertfaktor in Höhe 1,2, das entspricht einer Anpassung in Höhe von 20 %, ermittelt.

Der Unterzeichner setzt den Sachwertfaktor von 1,2 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten Sachwert dar.

278.159 EUR x 1,2

= 333.791 EUR

8.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

| | |
|--|-------------|
| 8.6.1 Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände | |
| ▪ Es sind ein besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sowie bauliche Beeinträchtigungen oder Beschädigungen sichtbar. | – 2.000 EUR |
| Einfamilienhaus mit Garage | – 500 EUR |
| ▪ sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen: | 0 EUR |
| Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | = 2.500 EUR |

8.7 Sachwert

| | |
|---|---------------|
| ▪ marktangepasster Sachwert | = 333.791 EUR |
| ▪ Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | – 2.500 EUR |
| Sachwert | = 331.291 EUR |

9 Ermittlung des Verkehrswertes

9.1 Verkehrswert

- 9.1.1 Es wurden ermittelt der
- Bodenwert in bebautem Zustand 49.680 EUR
 - Sachwert einschließlich Bodenwert 331.291 EUR
- 9.1.2 Entsprechend den Ge pflogenheiten am örtlichen Grundstücks markt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert. Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.
- 9.1.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Merschstraße 41 in 59065 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2023 festgestellt zu

330.000 EUR

in Worten: **drei hundert drei ßigtausend EURO.**

- 9.1.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 13 und Nr. 1.5. auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

10 Schlussbemerkungen

10.1 Gutachtenumfang

10.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2023.031-ZV umfasst 86 Seiten.

10.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte

10.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.2. auf Seite 10 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

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

10.3 Datenschutz

10.3.1 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.

10.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 18.05.2023

Aufgestellt: Ahlen, den 18.05.2023

Architekt Dipl.-Ing. Joachim Bienek