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

# Gutachten Nr. 2025.199-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74 ZVG für das mit einem Gewerbehof mit Hallen- und befestigten Freiflächen sowie Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

## Schieferstraße 6 in 59067 Hamm

## Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 43/25

## Aufsteller / Unterzeichner:

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

## Wertermittlungsstichtag:

20.02.2026

## Qualitätsstichtag:

20.02.2026

## Abgeschlossen:

Ahlen, den 30.06.2026

## ZVG-Portal

**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, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.**

## Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| AGVGA-NRW | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| BRW-RL | Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) |
| EUR | Euro |
| i. V. m. | in Verbindung mit |
| i. H. v. | in Höhe von |
| KAG NRW | Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen |
| lfd. Nr. | laufende Nummer |
| NF | Nutzfläche |
| NUF | Nutzungsfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten von Gebäuden |
| WF | Wohnfläche |


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

# Allgemeine Literaturgrundlagen

## Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

**BauGB** – Baugesetzbuch vom 23.06.1960
Stand: 27.10.2025
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

**BauNVO** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962
Stand: 03.07.2023
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

**BauO NRW 2018** – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
Stand: 10.04.2019
Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Quelle: www.recht.nrw.de

**BGB** – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896
Stand: 17.07.2025
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

**DIN 283**
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin
Stand: 1950

**GEG** – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08.08.2020
Stand: 16.10.2023
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de


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

**ImmoWertA**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023
Stand: 20.09.2023
Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Quelle: www.bmwsb.bund.de

**ImmoWertV** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
Stand: 14.07.2021
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

**ZVG** – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1997
Stand: 16.10.2020
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
URL: www.gesetze-im-internet.de

## Allgemeine Rechtsliteratur

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

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

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

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


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

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

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

**Bewertungsliteratur**

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage vom 02.03.2023
Bundesanzeiger Verlag

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

Praxis der Grundstücksbewertung
Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
96. Ausgabe
Olzog Verlag München

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Herausgeber: Manfred Vogels
5. überarbeitete Auflage
Bauverlag Wiesbaden und Berlin

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
verschiedene Jahrgänge
Luchterhand Verlag, Werner Verlag

Kleiber digital
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln


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

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm
(Quelle: www.boris.nrw.de)


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

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **12** |
| 1.2 | Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung | 14 |
| 1.3 | Anerkennung der Bedingungen | 14 |
| 1.4 | Auftrag | 14 |
| 1.5 | Zweck | 15 |
| 1.6 | Wertermittlungsstichtag | 15 |
| 1.7 | Qualitätsstichtag | 15 |
| 1.8 | Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen | 15 |
| 1.9 | Objektbezogene beschaffte Unterlagen | 15 |
| 1.10 | Ortsbesichtigung | 16 |
| 1.10.1 | Durchführung | 16 |
| 1.10.2 | Erstellte Lichtbilder | 16 |
| **2** | **Gegenstand der Wertermittlung** | **17** |
| 2.1 | Zum Grundbuch | 17 |
| 2.1.1 | Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 771A beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 14.10.2025 | 17 |
| 2.2 | Liegenschaftskataster | 18 |
| 2.2.1 | Flurstück 397, Flur 4 | 18 |
| 2.3 | Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück | 18 |
| 2.3.1 | Grundbuch | 18 |
| 2.3.2 | Baulastenverzeichnis | 19 |
| 2.3.3 | Wohnungsrechtliche Bindungen | 19 |
| 2.3.4 | Andere Rechte | 19 |
| 2.4 | Grenzüberschreitungen | 20 |
| 2.5 | Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz | 20 |
| 2.5.1 | Denkmalschutz | 20 |
| 2.5.2 | Bodendenkmalschutz | 20 |
| 2.6 | Planungsrecht | 20 |
| 2.7 | Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten | 23 |
| 2.8 | Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen | 25 |
| 2.9 | Gebäudeversicherung | 26 |
| 2.10 | Frühere Wertermittlungen | 26 |
| **3** | **Ortsbeschreibung** | **27** |
| 3.1 | Bevölkerung | 27 |
| 3.2 | Fläche | 27 |



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

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur 27
3.3.1 Industrie und Wirtschaft 27
3.3.2 Infrastruktur 28
3.3.3 Verkehrsinfrastruktur 28
3.4 Ortslage (Makrolage) 29
**4 Grundstücksbeschreibung 30**
4.1 Grundstückslage (Mikrolage) 30
4.1.1 Verkehrslage 30
4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten 30
4.1.3 Gebietscharakter / Umfeldnutzung 31
4.1.4 Entwicklungszustand 37
4.1.5 Umwelteinflüsse 37
4.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen 37
4.2 Grundstückseigenschaften 39
4.2.1 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 397 39
**5 Beschreibung der baulichen Anlagen 41**
5.1 Lagerhalle mit Büroeinbauten 42
5.1.1 Art, Nutzung 42
5.1.2 Baujahr, Historie 42
5.1.3 Flächensystematik und Bewertungsansatz 42
5.1.4 Bauzahlen 43
5.1.5 vermietbare Flächen 43
5.1.6 Bauweise und Baugestaltung 44
5.1.7 Energetische Eigenschaften 46
5.1.8 Baukonstruktion und technische Anlagen 46
5.1.9 Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz 50
5.1.10 Baulicher Zustand 50
5.2 Lagerhalle 54
5.2.1 Art, Nutzung 54
5.2.2 Baujahr, Historie 54
5.2.3 Bauzahlen 54
5.2.4 vermietbare Flächen 54
5.2.5 Bauweise und Baugestaltung 55
5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen 55
5.2.7 Baulicher Zustand 58
5.3 Außenanlagen 59
5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich 59
5.3.2 Stellplatzflächen 61
5.3.3 Einfriedung 61
5.3.4 Sonstige Außenanlagen 61
5.3.5 Baulicher Zustand der Außenanlagen 63
5.4 Gesamteindruck 63
**6 Wahl des Bewertungsverfahrens 64**
**7 Ermittlung des Bodenwertes 65**
7.1 Bodenrichtwert 65
7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert 65


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

7.3 Maß der baulichen Nutzung 67
7.4 Wertzonen 68
7.5 Abgabenrechtlicher Zustand 68
7.5.2 Erschließungsbeiträge 68
7.5.3 Kanalanschlussbeitrag 68
7.5.4 Straßenbaubeitrag 68
7.6 Freilegungskosten 68
7.7 Bodenwert in bebautem Zustand 69
**8 Ermittlung der Restnutzungsdauer 70**
8.1 Lagerhalle mit Büroeinbauten 70
8.1.1 Alter 70
8.1.2 Gesamtnutzungsdauer 70
8.1.3 Restnutzungsdauer 70
8.2 Lagerhalle 74
8.2.1 Alter 74
8.2.2 Gesamtnutzungsdauer 74
8.2.3 Restnutzungsdauer 74
**9 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes 78**
9.1 Gewerbehof mit Hallen- und befestigten Freiflächen 78
9.1.1 Angaben aus Mietverträgen 78
9.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete 78
9.1.3 Liegenschaftszinssatz 79
9.1.4 Jährlicher Rohertrag 80
9.1.5 Bewirtschaftungskosten 80
9.1.6 Jährlicher Reinertrag 82
9.1.7 Bodenwertverzinsung 82
9.1.8 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 83
9.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 83
**10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 84**
10.1 Wertminderungen 84
10.2 Werterhöhungen 85
**11 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswertes 86**
11.1 Begründung und Erklärung 86
11.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert 86
**12 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen 87**
12.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II) 87
12.1.1 Auflösend bedingtes und befristetes Vorkaufsrecht 87
12.2 Baulasten 87
**13 Ermittlung des Verkehrswertes 88**
13.1 Verkehrswert 88


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

**14 Schlussbemerkungen 89**
14.1 Gutachtenumfang 89
14.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte 89
14.3 Datenschutz 89
14.4 Fertigstellung 89


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

# Abbildungsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Abbildung 1 | Auszug aus dem Bebauungsplan 04.012 - Schieferstraße - | 22 |
| Abbildung 2 | Lageplan zur Altlastverdachtfläche 04700511 | 24 |
| Abbildung 3 | Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks | 31 |
| Abbildung 4 | Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks | 32 |
| Abbildung 5 | Auszug aus der Straßenkarte von NRW | 33 |
| Abbildung 6 | Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm | 34 |
| Abbildung 7 | Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm | 35 |
| Abbildung 8 | Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte | 36 |
| Abbildung 9 | Luftbild mit Blindgängerverdachtspunkten | 38 |
| Abbildung 10 | Seitenansicht der baulichen Anlagen | 41 |
| Abbildung 11 | Straßenansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 44 |
| Abbildung 12 | Front- und Hofansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 45 |
| Abbildung 13 | Seitenansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 45 |
| Abbildung 14 | Erdgeschossgrundriss der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 48 |
| Abbildung 15 | Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 49 |
| Abbildung 16 | Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 49 |
| Abbildung 17 | zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude | 51 |
| Abbildung 18 | zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude | 52 |
| Abbildung 19 | zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude | 52 |
| Abbildung 20 | Wuchs ins Gebäude und abgewitterte Holzfensterrahmen | 53 |
| Abbildung 21 | defekter Lichtausschnitt (fehlende Verglasung) der Tür zum Verwaltungsbereich | 53 |
| Abbildung 22 | Hofansicht der baulichen Anlage Lagerhalle | 55 |
| Abbildung 23 | Erdgeschossgrundriss, Lagerhalle (untere Gebäude) | 57 |
| Abbildung 24 | Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle (linkes Gebäude) | 58 |
| Abbildung 25 | Zufahrtsmöglichkeit von der Straße | 59 |
| Abbildung 26 | Zufahrt und vorderer Hofteil als gemischt nutzbare befestigte Freifläche | 60 |
| Abbildung 27 | hinterer Hofteil als gemischt nutzbare befestigte Freifläche | 60 |
| Abbildung 28 | Fertiggarage im vorderen Hofteil | 62 |
| Abbildung 29 | Lagerschuppen im hinteren Hofbereich | 62 |
| Abbildung 30 | Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert | 66 |
| Abbildung 31 | Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert | 67 |
| Abbildung 32 | Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA | 72 |



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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.

1.1.2 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.

1.1.3 Die Beschreibung der Bauart basiert auf der örtlichen Besichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterlagen, soweit diese vorlagen, zurückgegriffen.
Bauliche Anlagen werden lediglich so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig erscheint. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

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

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

1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.

1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.

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

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


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

1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.

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

1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.

1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.

1.1.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.

1.1.16 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.

1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

1.1.18 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 Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.

1.1.19 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.

1.1.20 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.

1.1.21 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.


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

## 1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst. Es wird neben der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der fiktiv unbelastete Verkehrswert ermittelt, bei dem etwaige Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie Belastungen durch Baulasten unberücksichtigt bleiben. Die Werteinflüsse durch die Rechte und Belastungen werden im Gutachten separat ermittelt.

1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.

1.2.3 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück gewährt wurde, wird die Bewertung lediglich von außen stattfinden.

## 1.3 Anerkennung der Bedingungen

1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 12 und Nr. 1.2. auf Seite 14 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtenauftrag vereinbart wurden.
Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## 1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm, beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtenauftrag vom 09.12.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in dreifacher Ausfertigung.

Es ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln. Etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben.


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

## 1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.

## 1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2026.

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

## 1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2026.

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

## 1.8 Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:

1.8.1 Beschluss vom 09.12.2025

1.8.2 Beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025

## 1.9 Objektbezogene beschaffte Unterlagen

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


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

## 1.10 Ortsbesichtigung

### 1.10.1 Durchführung

Am Freitag, den 20.02.2026 von ca. 9:00 Uhr bis ca. 9:15 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der baulichen Anlagen nach vorheriger Ladung der Beteiligten stattgefunden.
Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

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

Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen wurden lediglich von außen besichtigt, da weder der Schuldner noch eine berechtigte Person, die Zugang gewähren konnte, anwesend waren. Eine Innenbesichtigung hat somit nicht stattgefunden.
Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück werden daher lediglich anhand des äußeren Erscheinungsbildes bewertet.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten insbesondere der tatsächliche bauliche Zustand, mögliche Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsstau, Modernisierungen, die Ausstattungsqualität sowie die tatsächliche Nutzungssituation nur eingeschränkt überprüft werden. Das hieraus resultierende erhöhte Markt- und Vermarktungsrisiko wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

### 1.10.2 Erstellte Lichtbilder

Bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche 35 Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt erstellt, von denen 17 Stück im Gutachten dargestellt sind.
Die Lichtbilder wurden erstellt von:

Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger


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

# 2 Gegenstand der Wertermittlung

## 2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück.

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

### 2.1.1 Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 771A beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 14.10.2025

(Quelle: vom Auftraggeber erhalten)

#### 2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | *Wiescherhöfen* |
| Flur: | *4* |
| Flurstück: | *397* |
| Wirtschaftsart und Lage: | *Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, Schieferstraße 6* |
| Größe: | *60 a 00 m²* |

#### 2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

| lfd. Nr. | Eigentümer |
|---|---|
| 2 | *„Name 1“* |

#### 2.1.1.3 Abteilung II

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

| lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|
| 3 | *Auflösend bedingtes und befristetes Vorkaufsrecht für „Name 2“. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 6. Februar 1969 eingetragen am 11. April 1969.* |


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

4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.*
*Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 10.10.2025 (22 K 43/25).*
*Eingetragen am 14.10.2025.*

2.1.1.4 **Abteilung III**

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

## 2.2 Liegenschaftskataster

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

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.10.2025 letztmalig überarbeitet.

### 2.2.1 Flurstück 397, Flur 4

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | Wiescherhöfen |
| Gemeinde: | Hamm |
| Lagebezeichnung: | Schieferstraße 6 |
| Fläche: | 6000 m² |
| tatsächliche Nutzung: | Industrie- und Gewerbefläche /6000 |
| Aktualität des Flurstücks | 25.06.2024 |

## 2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

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

2.3.1.1 Zum auflösend bedingten und befristeten Vorkaufsrecht
(Abt. II, lfd. Nr. 3 – UR Nr. 86/1969 vor dem Notar Bielefeld)

Der Unterzeichner hat hierzu die Bewilligung in der Grundakte eingesehen.
Gemäß Bewilligung gilt das Vorkaufsrecht nur so lange, wie der Mietvertrag vom 12./16. Dezember 1968 zwischen dem Unterzeichneten („Name 3“) und „Name 4“ besteht.


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

Der zugrunde liegende Mietvertrag wurde mit Wirkung ab dem 01.01.1969 für die Dauer von zehn Jahren bis zum 31.12.1978 abgeschlossen. Für den Fall einer Nichtkündigung war eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre vorgesehen. Zudem bestand die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen.
Das Vorkaufsrecht ist an das Bestehen des konkreten Mietvertrags vom 12./16. Dezember 1968 gebunden, nicht übertragbar und nicht vererblich.
Der Mieter hat das Objekt nach den dem Unterzeichner vorliegenden Erkenntnissen etwa im Jahr 2008 verlassen. Hinweise auf eine fortdauernde Nutzung zum Wertermittlungsstichtag liegen nicht vor. Ebenso liegen keine Hinweise auf ein zum Wertermittlungsstichtag fortbestehendes Mietverhältnis vor.

2.3.1.2 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte außer den gegebenenfalls bekannten und bereits aufgeführten bestehen.

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

Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 07.01.2026 sind für das zu bewertende Grundstück zum 07.01.2026 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

### 2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

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

### 2.3.4 Andere Rechte
(§ 46 ImmoWertV)

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


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

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

## 2.4 Grenzüberschreitungen

Weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Überbauungen auf fremde Grundstücke oder Überbauungen von fremden Grundstücken auf das zu bewertende Grundstück erkennbar.
Im Weiteren wird daher davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grenzüberschreitungen vorliegen.

## 2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

### 2.5.1 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, sind die baulichen Anlagen auf dem zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

### 2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, ist das zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

## 2.6 Planungsrecht
(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Online-Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm, www.hamm.de, vom 22.12.2025 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans 04.012 - Schieferstraße - mit Stand vom 23.03.2018. Die Bebauung und Bebaubarkeit richten sich nach diesem Bebauungsplan.


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

Für das zu bewertende Grundstück gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

GE3 Gewerbegebiet

*Innerhalb des Gewerbegebietes GE3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr.1-199) sowie Betriebe und Anlagen mit der laufenden Nummer 2007 der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007 oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionstätigkeit nicht zulässig. Nach Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 181, 182, 183, 185, 189, 192 und 196 der in der Abstandsliste aufgeführten Anlagenarten der Abstandsklasse VI sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden.*

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
g geschlossene Bauweise
0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
(1,6) GFZ (Geschossflächenzahl)

Gutachten-N° 2025.199-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu




Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan 04.012 - Schieferstraße - der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt


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

## 2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 5“, liegt für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag 12.01.2026 folgender Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor:

*Fläche **04700511** (in der Anlage blau markiert): Ehem. Selbstverbraucher-Diesel-Tankanlage (ca.1966-?) auf dem Betriebsgelände der Baustoffgroßhandlung „„Name 6““*

*Die Anlage beinhaltete einen 950l fassenden oberirdischen Dieseltank, der auf Kufen stand.*

*Aufgrund der kompletten Versiegelung der ehem. Betriebsfläche und des Standorts des Tanks gilt folgende Verdachtskategorie:* ***„keine Gefahr bei derzeitiger/planungsrechtlicher Nutzung“***

*2.7.2* Der Hinweis auf eine ehemalige Eigenverbrauchstankanlage mit geringem Verdachtspotential wird bei der Wertermittlung berücksichtigt. Aufgrund der vorliegenden Einstufung sowie fehlender Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen oder behördliche Maßnahmen wird kein gesonderter Abschlag bzw. Sanierungsaufwand angesetzt.


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

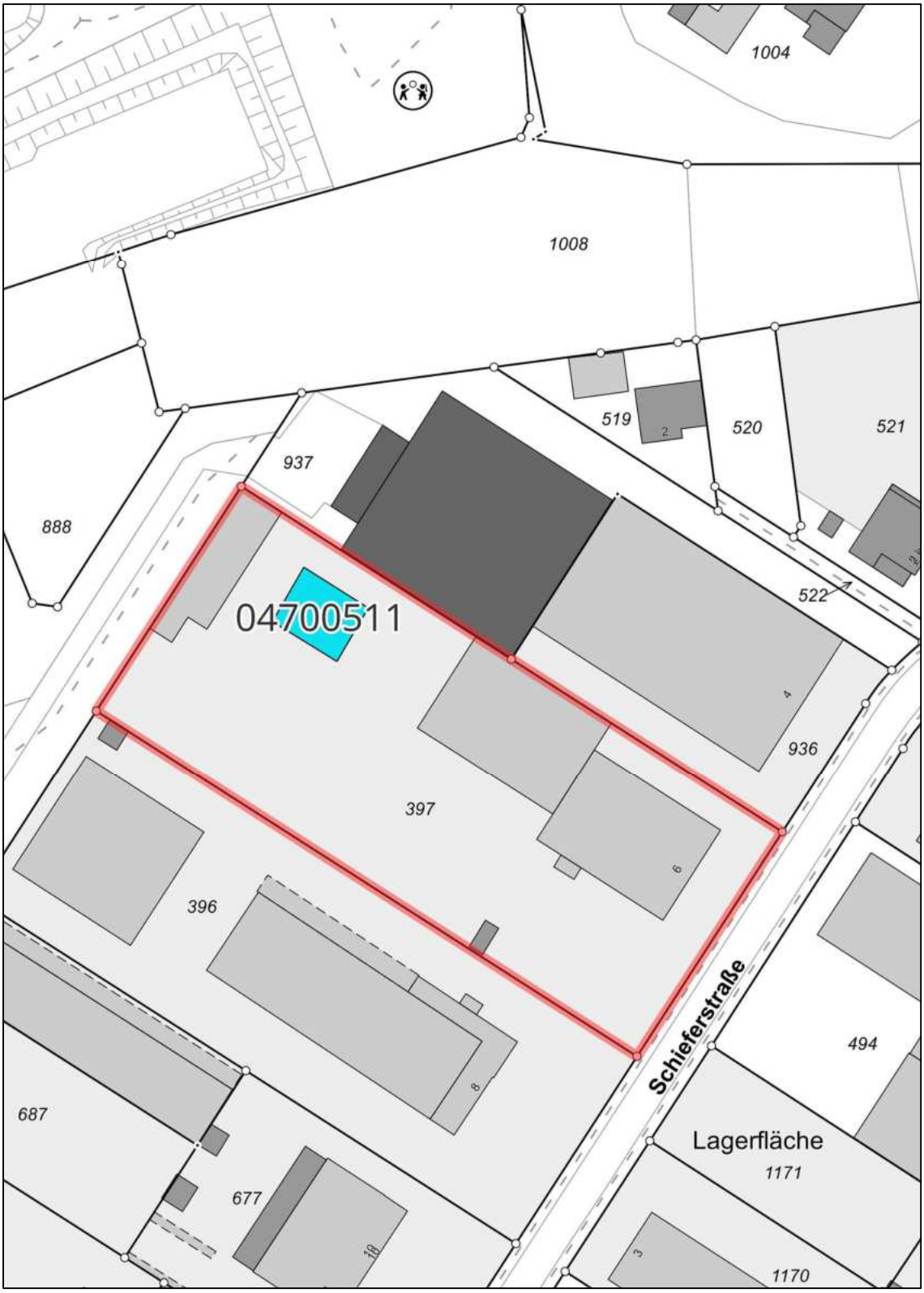



Abbildung 2 Lageplan zur Altlastverdachtfläche 04700511 der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt


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

## 2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Online-Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.hochwasserkarten.nrw.de mit Stand vom 15.04.2026, weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwassergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhtes Hochwasserrisiko durch Starkregengefahr.

2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.
Mit Schreiben vom 21.01.2026 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 7“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[…] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „de Wendel“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

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

Weiter heißt es:

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

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000(Null)er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“*

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

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.


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

## 2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## 2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.


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

# 3 Ortsbeschreibung

## 3.1 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2023)
18.194.422 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2023)
3.603.380 Einwohner

Stadt Hamm (Stand 31.12.2023)
180.761 Einwohner

## 3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)
226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4 % Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

- 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche
- - % Abbauland und Halde
- 4,5 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche
- 8,8 % Verkehrsfläche
- 4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

- 52,1 % Landwirtschaftsfläche
- 11,0 % Waldfläche, Gehölz
- 1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland
- 4,3 % Gewässer

## 3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

### 3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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


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

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

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

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

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

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

#### 3.3.2.1 Schulen

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

### 3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

#### 3.3.3.1 Straßenverkehr

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

#### 3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

#### 3.3.3.3 Schienenverkehr

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


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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

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

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

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

## 3.4 Ortslage (Makrolage)

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

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

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

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


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

# 4 Grundstücksbeschreibung

## 4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)
(siehe auch Abbildung 7 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 3,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

### 4.1.1 Verkehrslage

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)
(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 33 und Abbildung 7 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbe-/Industriegebiet am ehemaligen Rangierbahnhof Hamm bzw. am geplanten Infrastruktur- und Logistikentwicklungsprojekt ‚Multi Hub Westfalen'. Hierdurch besteht perspektivisch eine überregionale Stärkung der logistikbezogenen Standortfunktion des Umfeldes.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist als gut zu bewerten.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 7,2 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 5,2 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,5 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

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

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3,0 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

### 4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend außerhalb des Gewerbegebiets im umliegenden Stadtgebiet im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt von Hamm.


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

### 4.1.3 Gebietscharakter / Umfeldnutzung
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück befinden sich innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes mit überwiegend handwerklichen, lagerorientierten sowie dienstleistungsbezogenen Nutzungen. Die Gebietsstruktur ist insgesamt heterogen, jedoch klar gewerblich geprägt.

In jüngerer Zeit sind im Gebiet sowie im näheren Umfeld Reaktivierungen bestehender Gewerbeflächen und Neuansiedlungen zu beobachten, die auf eine fortschreitende funktionale Umstrukturierung hinweisen.

Darüber hinaus ist im erweiterten Umfeld die Entwicklung des Logistikstandortes „Multi Hub Westfalen“ vorgesehen, wodurch sich perspektivisch eine stärkere Ausrichtung des Standortes auf logistik- und verkehrsaffine Nutzungen ergeben kann.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 1, fotografiert am 20.02.2026


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



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 2, fotografiert am 20.02.2026


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

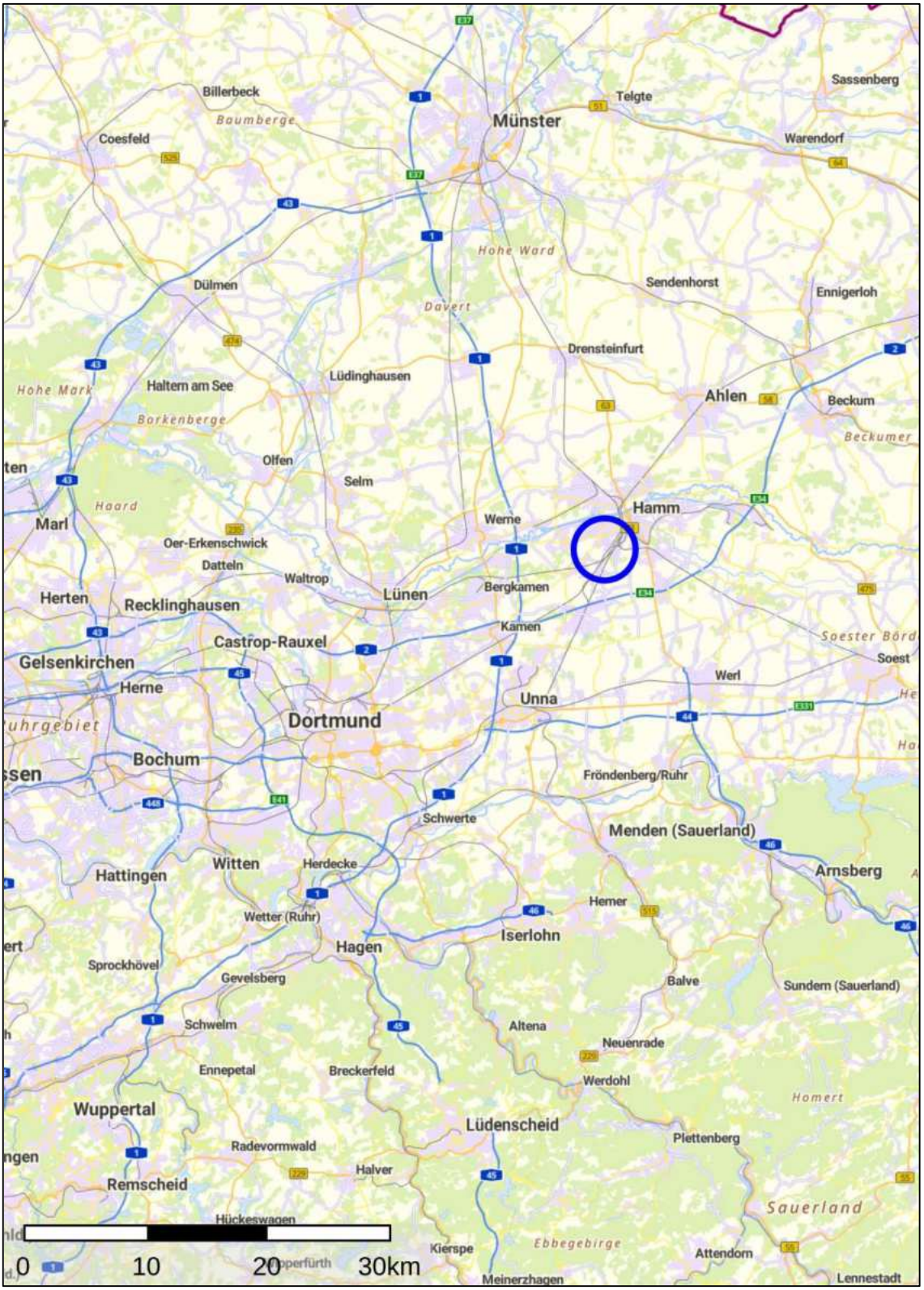



Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte von NRW
Maßstab ca. 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0


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

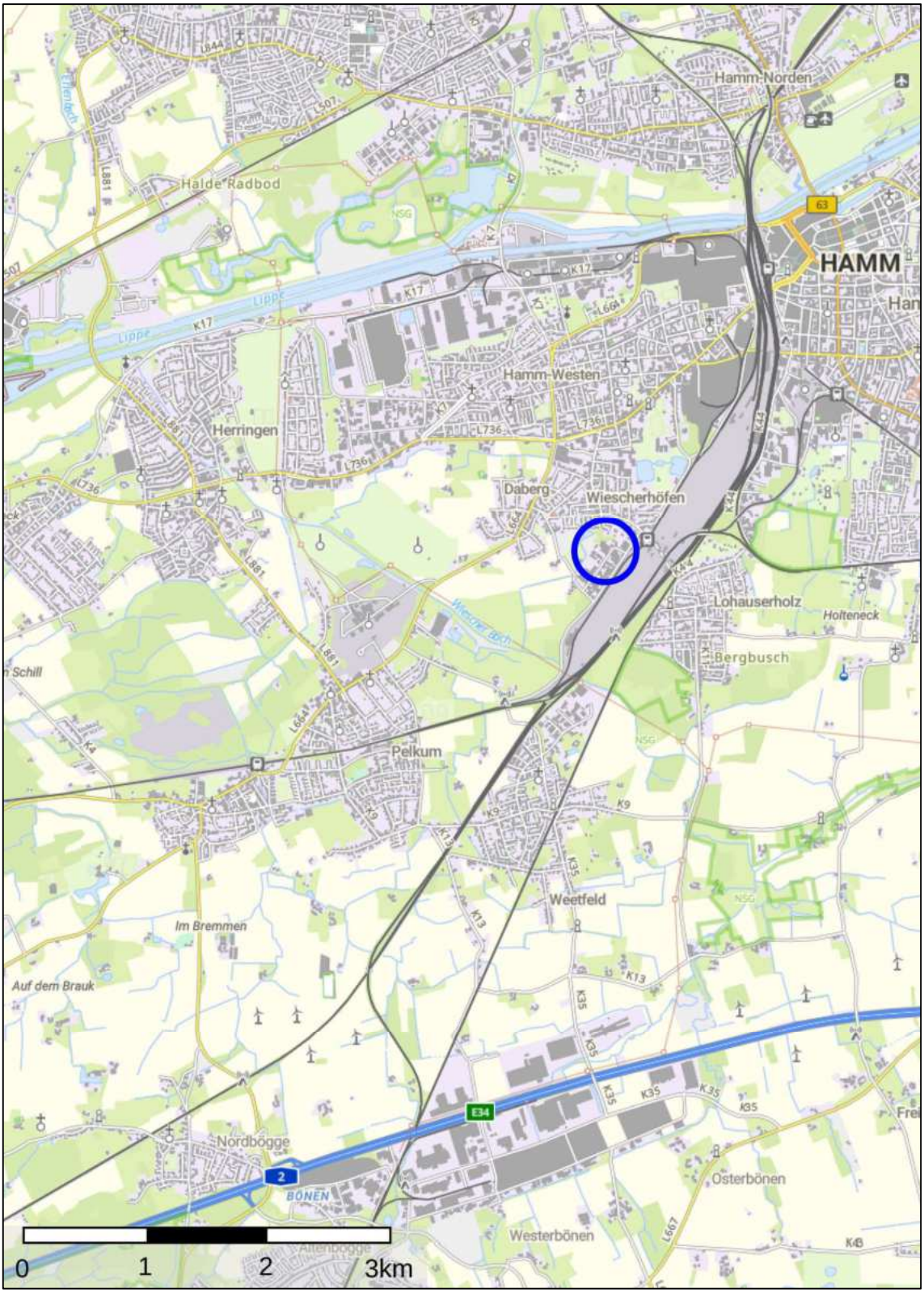



Abbildung 6 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
Maßstab ca. 1: 50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0


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

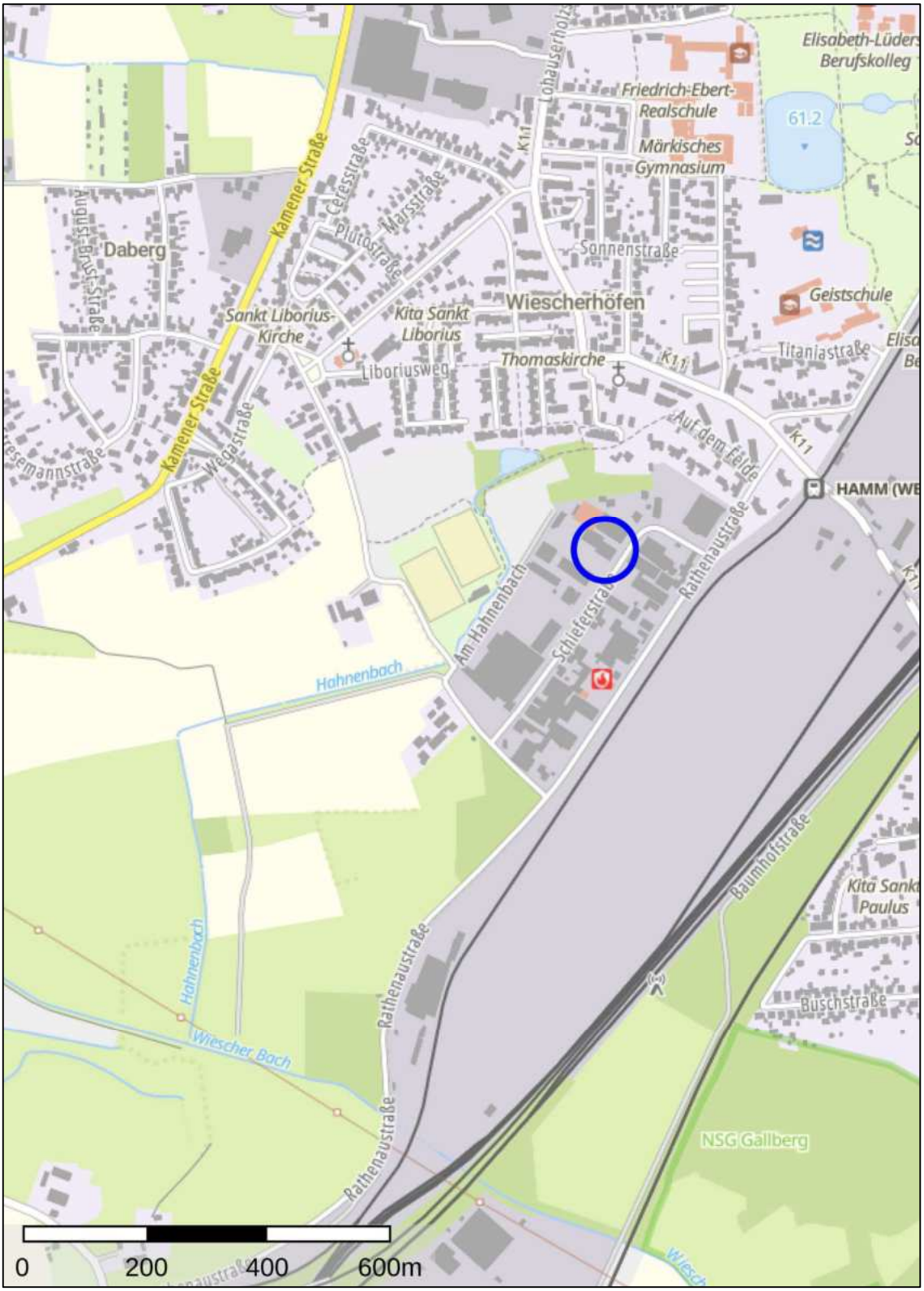



Abbildung 7 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
Maßstab ca. 1: 10.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0


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




Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
Maßstab ca. 1: 1.000
Das zu bewertende Grundstück ist blau markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0


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

### 4.1.4 Entwicklungszustand
(§ 3 ImmoWertV)

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

### 4.1.5 Umwelteinflüsse
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

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

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

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

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

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

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

### 4.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Mit schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, „Name 8“ vom 02.01.2026 teilt diese Folgendes mit:

*Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 06.03.2015 für den Bereich eine Auswertung vorgenommen und zur Belastung Stellung*


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

*genommen. Danach liegt für den von Ihnen angegebenen Bereich folgende Belastung vor:*

- *Blindgängerverdachtspunkte*
- *Bombardierung*

*Wegen der ausgewiesenen Belastung sind folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen grundsätzlich erforderlich. Soweit eine Belastung nur in Teilbereichen vorliegt, beziehen sich die Überprüfungen jeweils nur auf den belasteten Bereich.*

- *Sondierung von Blindgängerverdachtspunkt(en) (VP)*
- *Oberflächendetektion der Baufläche (Flächenüberprüfung)*
- *Oberflächendetektion von Keller- oder Baugruben (sofern vorhanden)*
- *Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen) bzw. Untergrunderkundungen*

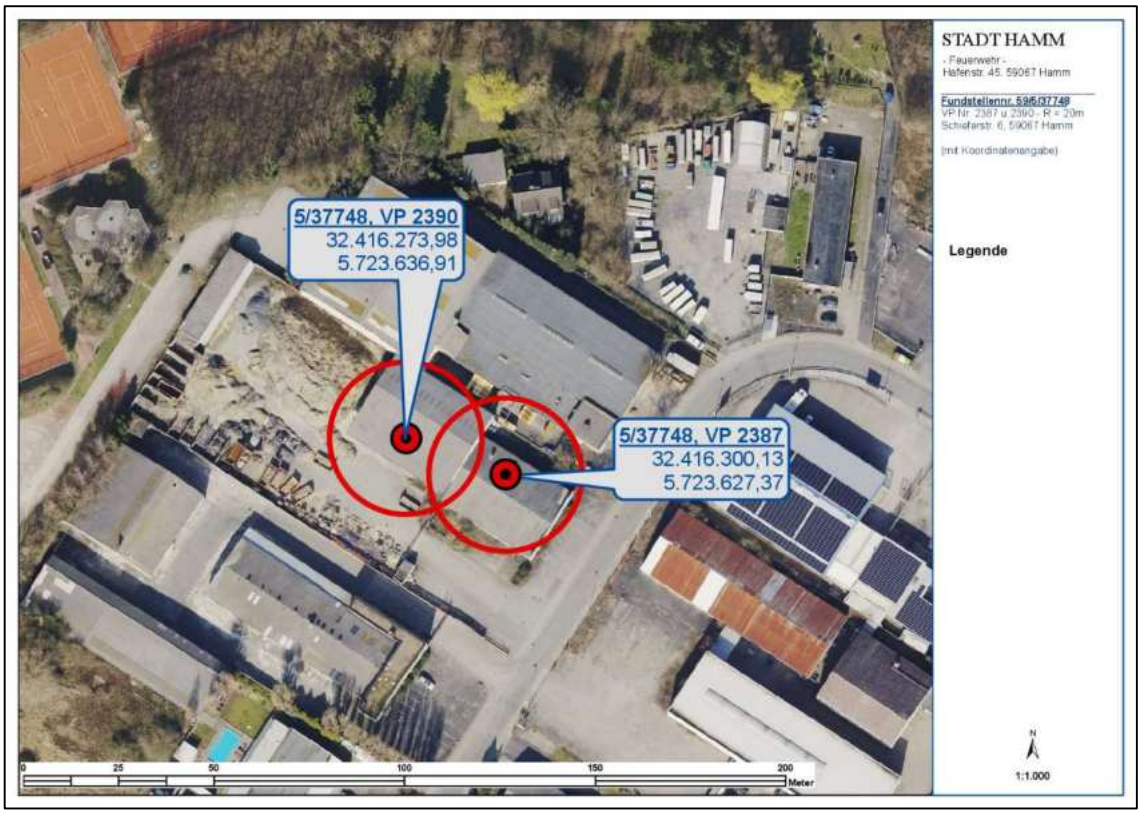



Abbildung 9 Luftbild mit Blindgängerverdachtspunkten
© Stadt Hamm, Feuerwehr


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

## 4.2 Grundstückseigenschaften
(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

### 4.2.1 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 397

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 8 auf Seite 36 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 6.000 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 50 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 120 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- zur Schieferstraße ca. 65 m ü. NHN (über Normalhöhennull), im hinteren Grundstücksbereich ca. 66 m ü. N. N.
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 8 auf Seite 36 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Lagerhalle mit Büroeinbauten

- Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 10 m im Mittel
- Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ca. 6 m im Mittel
- Anbau durch die nordwestlich gelegene Lagerhale
- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 24 m im Mittel

4.2.1.3.2 Lagerhalle

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 30 m im Mittel
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ca. 53 m im Mittel
- Grenzbebauung zur nordöstlichen Grundstücksgrenze
- südöstlich Anbau an die Büro- und Lagerhalle

4.2.1.3.3 Lagerschuppen

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 22 m im Mittel
- Grenzbebauung zur nordwestlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur nordöstlichen Grundstücksgrenze


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

- Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze
  ca. 110 m im Mittel

#### 4.2.1.4 Erschließung

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


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

# 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat die Bauakte der Stadt Hamm mit Stand vom 08.01.2026 eingesehen.

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem Gewerbehof mit Hallen- und befestigten Freiflächen sowie Außenanlagen.
Die Hallen wurden zuletzt als SB-Markt für Baustoffe mit Lagerflächen genutzt. Der Standort wurde durch den Pächter im Jahr 2008 aufgegeben.

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

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass die baulichen Anlagen, anhand der äußeren Gegebenheiten und den Angaben aus der Bauakte beschrieben und bewertet werden.



Abbildung 10 Seitenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 3, fotografiert am 20.02.2026


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

# 5.1 Lagerhalle mit Büroeinbauten

## 5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten handelt es sich um ein eingeschossiges Hallengebäude mit Lager- Verkaufs- sowie Büro- und Sozialflächen.

**Das Erdgeschoss umfasst:**

- Büro, Sozial- und Sanitärräume im straßenseitigen Gebäudeteil
- einen Lager- und Verkaufsraum im restlichen Gebäudeteil

## 5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Schlussabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Hamm ca. 1966,
Umgestaltung gemäß Schlussabnahmeschein ca. 1979

## 5.1.3 Flächensystematik und Bewertungsansatz

### 5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF) als Flächengröße der DIN 277
(gem. DIN 277-I, Stand: Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird nach der Systematik der DIN 277-1:2016-01 ermittelt und im Sinne der ImmoWertV modellkonform angesetzt.

### 5.1.3.2 Nutzfläche / Nutzungsfläche (Begriffliche Einordnung)
(gem. DIN 277-I, Stand: Januar 2016)

Der Begriff der „Nutzfläche“ (NF) entstammt der früheren Systematik der DIN 277 (alt) und stellte dort eine definierte Flächenkategorie dar.

Im aktuellen Normgefüge erfolgt die Flächensystematik nach Nutzungs-, Verkehrs- und Technikflächen gemäß DIN 277. Die Nutzungsfläche (NUF) umfasst hierbei ausschließlich die der jeweiligen Nutzung dienenden Flächen; Verkehrs- und Technikflächen werden gesondert ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Nutzungsfläche.

In der Praxis wurden die in älteren Unterlagen ausgewiesenen Nutzflächen (NF) jedoch häufig nicht streng normkonform angewendet und wichen hinsichtlich ihrer Abgrenzung teilweise von der Systematik der DIN 277 ab, sodass sie nicht ohne Weiteres mit heutigen Flächenbegriffen vergleichbar sind.


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

Für die Wertermittlung maßgeblich ist nicht ausschließlich die bautechnische Flächensystematik, sondern die marktüblich vermietbare Fläche.

Die Nutzungsfläche nach DIN 277 dient insoweit lediglich als technische Bezugsgröße und wird nicht unmittelbar für den Mietansatz herangezogen.

Die vermietbare Fläche wird auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Planunterlagen sowie eigener örtlicher Feststellungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzbarkeit und der Abgrenzung eigenständig vermietbarer Einheiten abgeleitet.

Die Zuordnung von Verkehrsflächen erfolgt nach funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Maßgeblich ist, ob eine Fläche unmittelbar einer Nutzungseinheit zugeordnet werden kann oder ausschließlich der allgemeinen Erschließung dient.

Vorliegende Mietverträge werden im Rahmen der Plausibilisierung herangezogen, ohne dass deren Flächenangaben ungeprüft übernommen werden.

Maßgeblich sind ausschließlich solche Flächen, die einer eigenständigen wirtschaftlichen Nutzung zugänglich sind.

### 5.1.4 Bauzahlen

#### 5.1.4.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde überschlägig aus den vorliegenden Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm ermittelt.

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss | ca. 560 m² |
| Lagerhalle mit Büroeinbauten, gesamt | ca. 560 m² |

### 5.1.5 vermietbare Flächen

#### 5.1.5.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss (Lager/Verkauf) | ca. 317 m² |
| Erdgeschoss (Verwaltung) | ca. 191 m² |
| Lagerhalle mit Büroeinbauten, gesamt | ca. 508 m² |


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

### 5.1.6 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten wurde in Mischkonstruktion aus massivem Mauerwerksbau und Holzbindertragwerk und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 11 Straßenansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten
Foto Nr. 4, fotografiert am 20.02.2026


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



Abbildung 12 Front- und Hofansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten
Foto Nr. 5, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 13 Seitenansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten
Foto Nr. 6, fotografiert am 20.02.2026


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

### 5.1.7 Energetische Eigenschaften
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

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

**Fundamente:**

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

**Außenwände:**

- Erdgeschoss: Mauerwerk
- Wärmedämmung: baujahrestypisch
- Oberflächen: Rauputz

**Dach:**

- Dachform: Satteldach
- Dachkonstruktion: Binderdach
- Dachdeckung: Wellfaserzementplatten
- Entwässerung: Zinkdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung: baujahrestypisch

**Fenster:**

- Geschosse: Holzfensterrahmen, Kunststoffrollläden

**Außentüren:**

- Bürozugang: Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt
- Lagerzugang: nicht bekannt, mit Kunststoffrollläden

**Innenwände:**

- Geschosse: teils Mauerwerk, teils Leichtbau

**Innentüren:**

- Geschosse: unbekannt

**Fußböden:**

- Geschosse: Halle Beton, Verwaltung teils PVC- teils Teppichoberboden (gemäß Bauakte)


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

**Sanitäreinrichtungen:**

| | |
|---|---|
| ▪ Erdgeschoss | Herren WC mit Waschbecken und Damen WC mit Waschbecken<br>(gemäß Bauakte) |

**Elektroinstallation:**

| | |
|---|---|
| ▪ gem. Bauakte | baujahrestypisch, 1978 entsprechend der Nutzung erweitert |


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

### 5.1.8.1 **Planunterlagen**

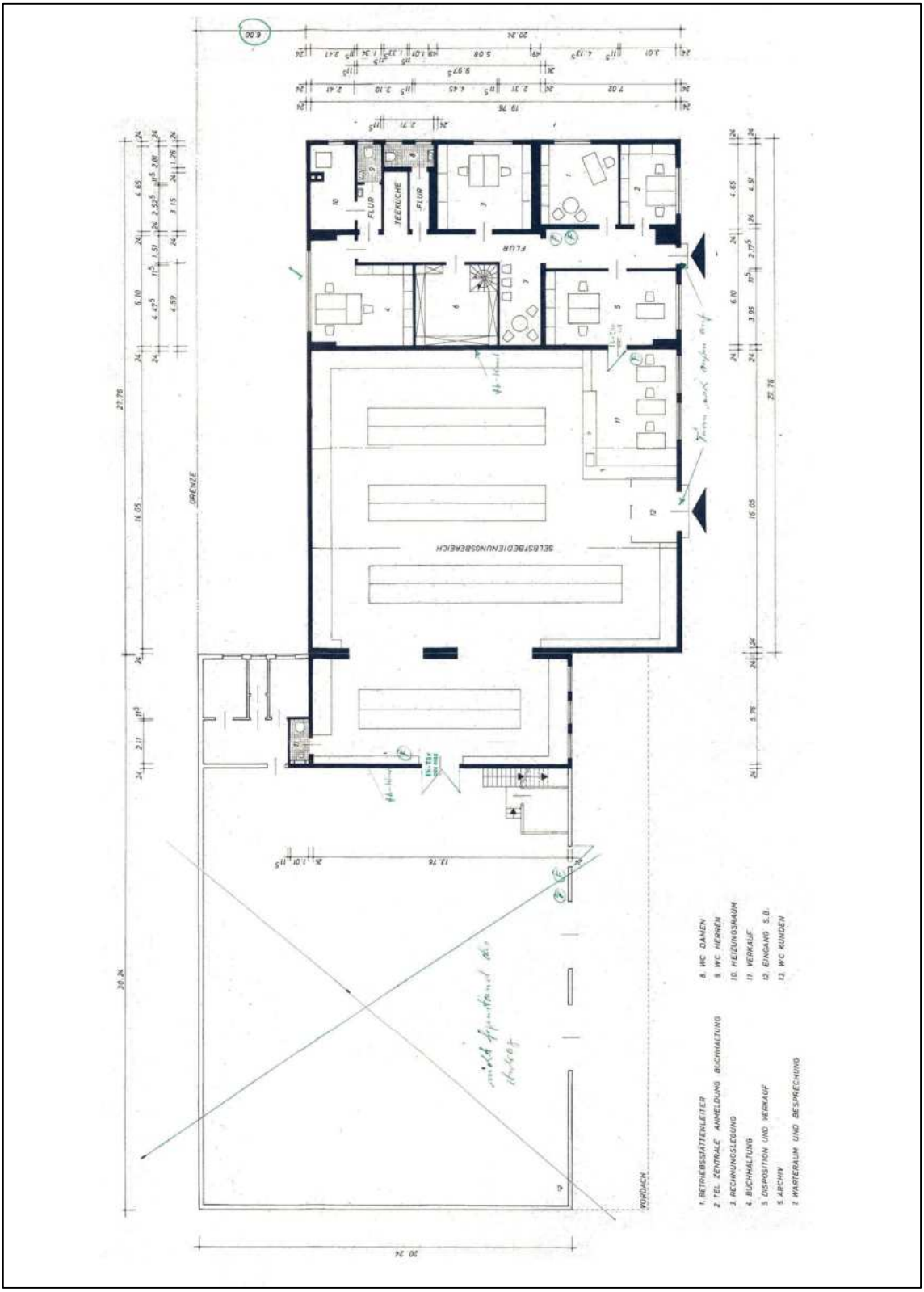



Abbildung 14 Erdgeschossgrundriss der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab (oberer Gebäudeteil) © Stadt Hamm


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

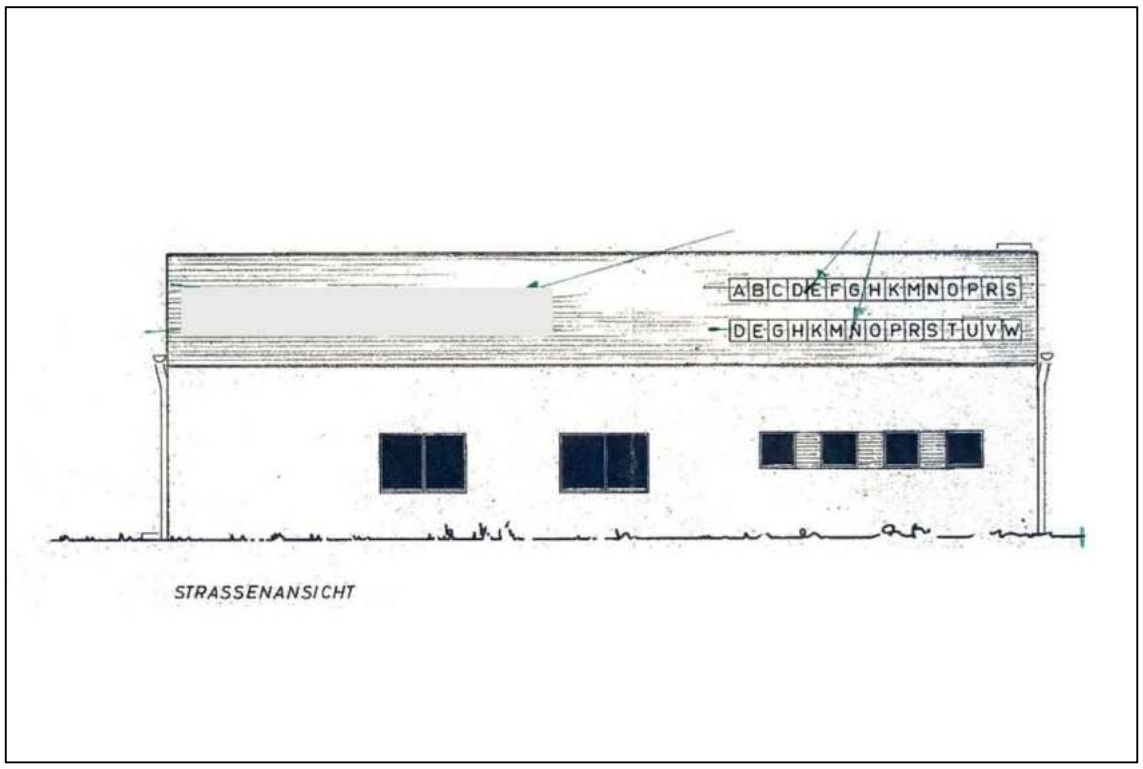



Abbildung 15 Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

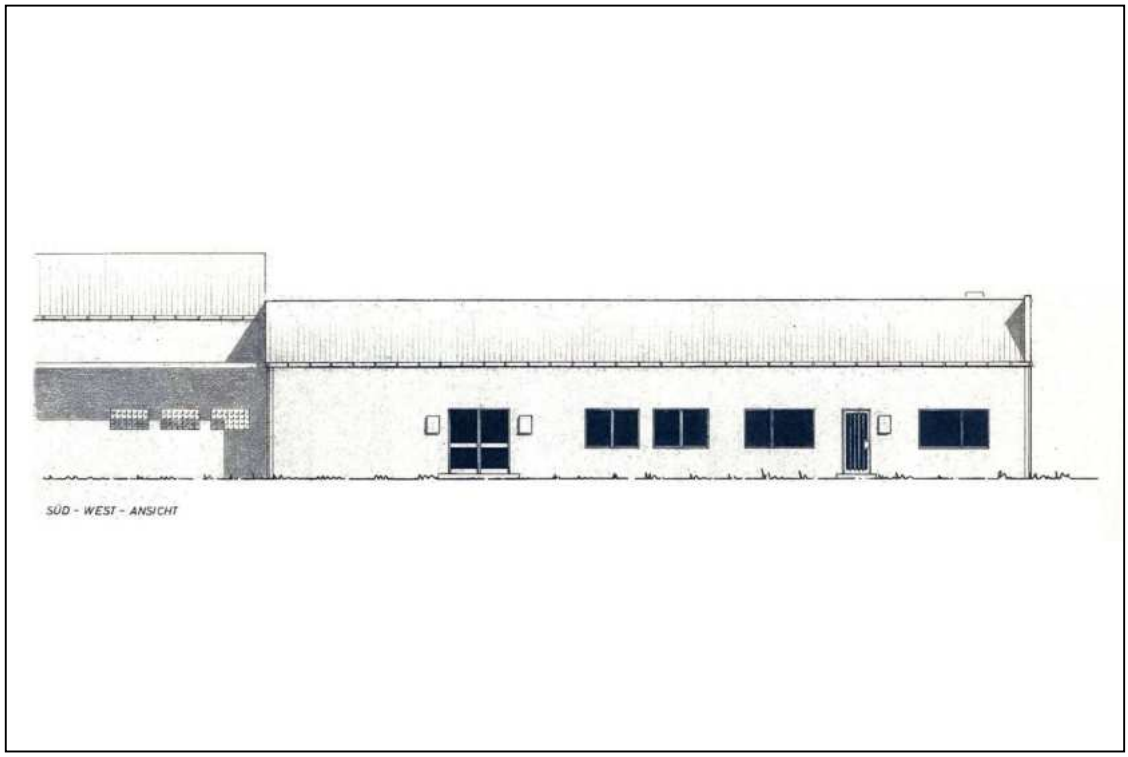



Abbildung 16 Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


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

## 5.1.9 Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz

### 5.1.9.1 Begriffsabgrenzung
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Die nachfolgend verwendeten Begriffe „Instandhaltungsstau“, „Baumängel“ und „Bauschäden“ werden im Rahmen dieses Gutachtens ausschließlich im bewertungstechnischen Sinne verwendet.
Gesetzliche Definitionen, insbesondere aus dem Werkvertragsrecht (z. B. § 633 BGB) oder der HOAI, dienen lediglich der begrifflichen Orientierung und sind nicht Gegenstand der gutachterlichen Prüfung.

- Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau):
  nicht durchgeführte, zur Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands erforderliche Maßnahmen
- Baumängel:
  Abweichungen vom üblichen bzw. technisch zu erwartenden Zustand, die bereits bei Herstellung angelegt sind
- Bauschäden:
  nachträglich eingetretene Beeinträchtigungen des baulichen Zustands

Maßgeblich ist ausschließlich die Bewertungsrelevanz im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

### 5.1.9.2 Bewertungsansatz

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) sowie baulichen Mängel und Schäden werden nicht nach den tatsächlichen Kosten ihrer Beseitigung angesetzt, sondern im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Form eines sachverständig geschätzten Abschlags berücksichtigt (siehe Nr. 10 auf Seite 84 dieses Gutachtens).

## 5.1.10 Baulicher Zustand
(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden an der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) festgestellt.

Diese sind auszugsweise in den Abbildungen unter Nr. 5.1.10.1 ab Seite 51 dargestellt und erläutert.

Die bauliche Anlage befindet sich nach äußerlichem Erscheinungsbild insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen sowie Mängeln und Schäden.

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel und Schäden werden entsprechend den unter Nr. 5.1.9 „Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz“ dargestellten Grundsätzen berücksichtigt.


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

Für die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten wird ein Abschlag in Höhe von 25.000 EUR angesetzt.

### 5.1.10.1 Fotodokumentation zum baulichen Zustand




Abbildung 17 zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude
Foto Nr. 7, fotografiert am 20.02.2026


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



Abbildung 18 zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude
Foto Nr. 8, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 19 zugewachsener Eingangsbereich mit Wuchs ins Gebäude
Foto Nr. 9, fotografiert am 20.02.2026


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



Abbildung 20 Wuchs ins Gebäude und abgewitterte Holzfensterrahmen
Foto Nr. 10, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 21 defekter Lichtausschnitt (fehlende Verglasung) der Tür zum Verwaltungsbereich
Foto Nr. 11, fotografiert am 20.02.2026


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

## 5.2 Lagerhalle

### 5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Lagerhalle handelt es sich um eine einfache Kalthalle in Stahlbauweise.

### 5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Schlussabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1979

### 5.2.3 Bauzahlen

#### 5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)
(gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss | ca. 607 m² |
| Lagerhalle, gesamt | ca. 607 m² |

### 5.2.4 vermietbare Flächen

#### 5.2.4.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

| | |
|---|---|
| Hallenlagerfläche | ca. 583 m² |
| Lagerhalle, gesamt | ca. 583 m² |


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



Abbildung 22 Hofansicht der baulichen Anlage Lagerhalle
Foto Nr. 12, fotografiert am 20.02.2026

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

Die bauliche Anlage Lagerhalle wurde in eingeschossiger Stahlrahmenkonstruktion in geschweißter Ausführung errichtet und in baujahrestypischer Gestaltung erbaut.

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

**Fundamente:**

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

**Außenwände:**

- Erdgeschoss — Stahlkonstruktion mit Kalksandstein als Ausfachung

**Außenfassade:**

- Erdgeschoss — glatter Zementputz

**Dach:**

- Dachform — Satteldach
- Dachkonstruktion — Stahlkonstruktion
- Dachdeckung — Wellfaserzementplatten


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

| | |
|---|---|
| ▪ Entwässerung | außenliegende Zinkdachrinnen und Fallrohre |

**Tore und Türen:**

| | |
|---|---|
| ▪ Erdgeschoss | Rolltore in Metallausführung<br>Stahlblechtür |

**Fußböden:**

| | |
|---|---|
| ▪ Erdgeschoss | vorhandener Hofbelag (gem. Bauakte) |

**Elektroinstallation:**

| | |
|---|---|
| ▪ Erdgeschoss | Leuchtstoffröhren in genügender Anzahl |


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

### 5.2.6.1 **Planunterlagen**

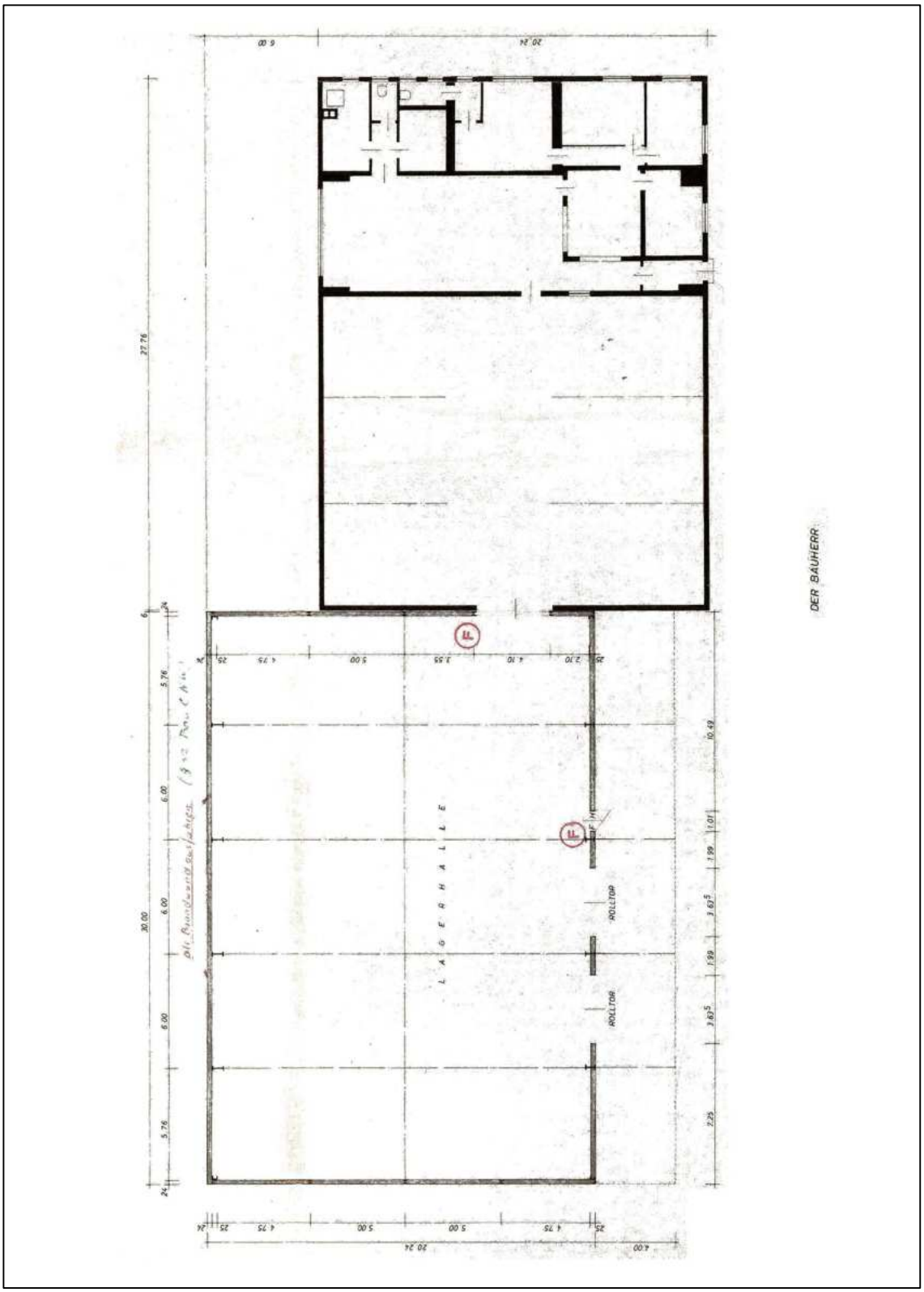



Abbildung 23 Erdgeschossgrundriss, Lagerhalle (untere Gebäude)
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm


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

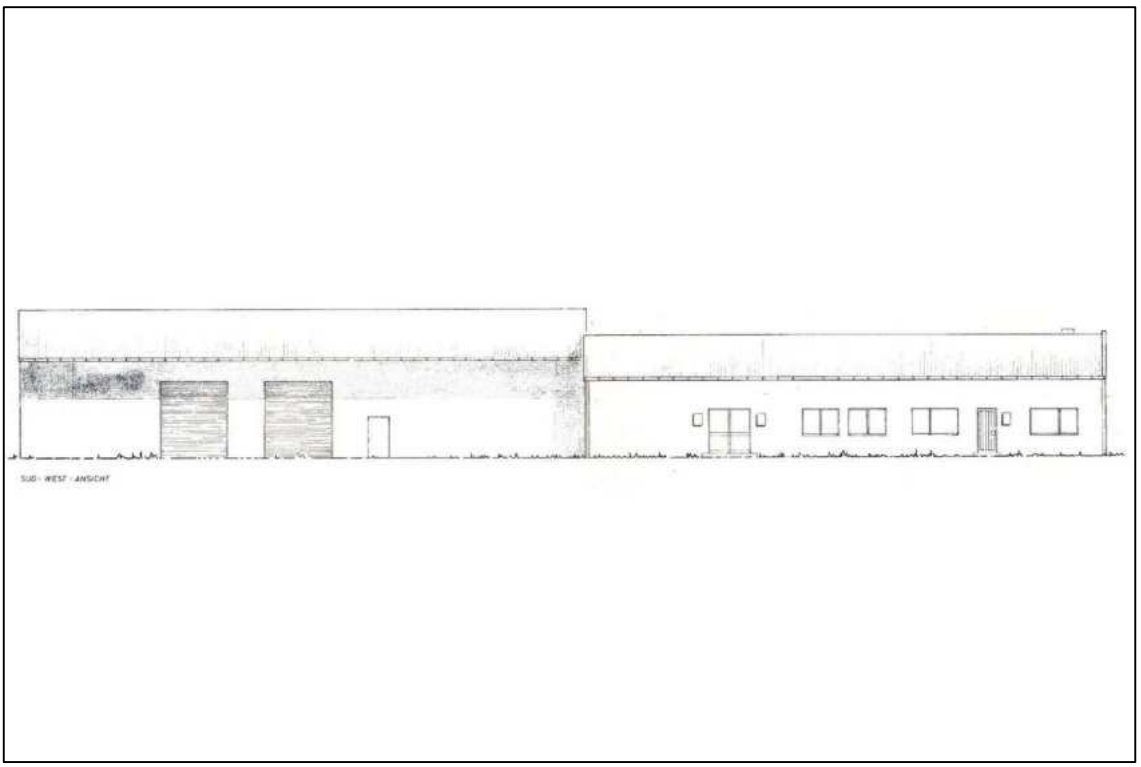


Abbildung 24 Ansicht der baulichen Anlage Lagerhalle (linkes Gebäude)
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

### 5.2.7 Baulicher Zustand

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur von der Straße) wurden an der baulichen Anlage Lagerhalle keine Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) festgestellt.

In Orthophotos sind defekte, eingefallene Lichtbänder im Dachbereich erkennbar.

Für die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten wird ein Abschlag in Höhe von 8.000 EUR angesetzt.


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

## 5.3 Außenanlagen

### 5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Nahezu die gesamte unbebaute Grundstücksfläche ist befestigt. Vornehmlich sind die Flächen asphaltiert, in Teilen mit Betonverbundsteinen gepflastert (Zugangsbereiche der Lagerhalle mit Büroeinbauten).
Straßenseitig ist die Fläche über die gesamte Grundstücksbreite befahrbar.

Die befestigten Flächen werden im Weiteren als gemischt nutzbare befestigte Freiflächen benannt und bewertet.



Abbildung 25 Zufahrtsmöglichkeit von der Straße
Foto Nr. 13, fotografiert am 20.02.2026


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



Abbildung 26 Zufahrt und vorderer Hofteil als gemischt nutzbare befestigte Freifläche
Foto Nr. 14, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 27 hinterer Hofteil als gemischt nutzbare befestigte Freifläche
Foto Nr. 15, fotografiert am 20.02.2026


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

### 5.3.2 Stellplatzflächen

Dem Unterzeichner lag kein Stellplatznachweis vor.

Da das Grundstück nahezu vollständig befestigt ist, ist aus Sicht des Unterzeichners ausreichend Platz für PKW-Stellplätze vorhanden.

### 5.3.3 Einfriedung

Die hintere Hoffläche ist zu allen Seiten eingefriedet. Die Einfriedung erscheint in großen Teilen erneuerungsbedürftig.
Soweit erkennbar ist sie teils in Holzbauweise erstellt und teils gemauert.

Die Hoffläche ist auf Höhe des Übergangs zwischen Lagerhalle mit Büroeinbauten und Lagerhalle mit einem Doppelstabgitterzaun sowie einem Eisenschwingtor abgegrenzt.

### 5.3.4 Sonstige Außenanlagen

Sonstige Außenanlagen sind in Form kleinerer Nebenflächen sowie untergeordneter baulicher Anlagen vorhanden.

Im vorderen Hofbereich steht eine einfache Fertiggarage. Vor dem Garagentor hat sich Gehölzaufwuchs entwickelt, der den Torbereich vollständig einnimmt. Die Garage ist daher ohne vorherige Freilegungs- bzw. Rodungsmaßnahmen nicht zugänglich und faktisch nicht nutzbar.

Im hinteren Grundstücksbereich, an der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein offener Lagerschuppen (Remise) in einfacher Mischbauweise (Baujahr ca. 1974). Zustand und Nutzbarkeit konnten nicht geprüft werden.


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



Abbildung 28 Fertiggarage im vorderen Hofteil
Foto Nr. 16, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 29 Lagerschuppen im hinteren Hofbereich
Foto Nr. 17, fotografiert am 20.02.2026


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

### 5.3.5 Baulicher Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen weisen insgesamt, soweit von der Straße ersichtlich, einen altersentsprechenden ungepflegten Zustand auf.
Auf zahlreichen Teilflächen sind Rissbildungen mit Vegetations- und Gehölzaufwuchs feststellbar. Die Erscheinungen sind als Anzeichen eines unterlassenen Bauunterhalts zu werten.
Für die festgestellten erheblichen Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an den Außenanlagen wird ein Abschlag in Höhe von 15.000 EUR angesetzt.

## 5.4 Gesamteindruck

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der äußere Zustand der Liegenschaft ist durch einen erheblichen Unterhaltungsstau geprägt. Umfangreicher Vegetations- und Gehölzaufwuchs an Gebäuden und befestigten Flächen, teilweise eingewachsene Fenster- und Dachbereiche sowie großflächige Rissbildungen in den Hofflächen lassen auf einen über einen längeren Zeitraum unterbliebenen Unterhalt schließen. Nach Presseberichten wurde der Standort der Firma „Name 9“ Ende 2008 aufgegeben. Hinweise auf eine nachfolgende Nutzung konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag in einem deutlich vernachlässigten Zustand.


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

# 6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

### Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) 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.

### Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

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

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

### Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

### Verfahrenswahl

Da das zu bewertende Grundstück mit gewerblichen Hallengebäuden bebaut ist, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Ertragswertverfahren heran, um aus dem Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten.


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

# 7 Ermittlung des Bodenwertes
(§ 40 ImmoWertV)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2026 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

30 EUR pro m² Grundstücksfläche

beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke im Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen baulichen Nutzung.

## 7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm nicht erkennbar.

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

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

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

7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

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


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

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01**

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

Die gewählte Adresse ist: Schieferstraße 6.




Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 22.12.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Abbildung 30 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2026
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

| Lage und Wert | |
|---|---|
| Gemeinde | Hamm |
| Postleitzahl | 59067 |
| Gemarkungsname | Wiescherhöfen |
| Gemarkungsnummer | 1373 |
| Ortsteil | Pelkum |
| Bodenrichtwertnummer | 434 |
| Bodenrichtwert | 30 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2025-01-01 |
| **Beschreibende Merkmale** | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Gewerbegebiet |
| Geschosszahl | II |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 30 €/m² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 31 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2026
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG © Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm folgende Angaben über das Maß der baulichen Nutzung:

- Geschosszahl II

Das Bewertungsobjekt ist tatsächlich eingeschossig bebaut. Da es sich vorliegend um eine gewerblich genutzte Hallenbebauung handelt und der Grundstücksmarktbericht keine gesonderten Umrechnungskoeffizienten oder weitergehende Hinweise zur Geschossigkeit enthält, wird vorliegend keine gesonderte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

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.


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

## 7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

## 7.5 Abgabenrechtlicher Zustand
(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 10“, vom 23.12.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Schieferstraße.

### 7.5.2 Erschließungsbeiträge
(§ 127 ff BGB)

*Der Erschließungsbeitrag für die Schieferstraße ist bezahlt.*
*Für die Zuwegung Am Hahnenbach fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge an.*

### 7.5.3 Kanalanschlussbeitrag
(§ 8 KAG NW)

*Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung ist bezahlt.*

### 7.5.4 Straßenbaubeitrag
(§ 8 KAG NW)

*Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2013 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 1.758,06 €.*

## 7.6 Freilegungskosten
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.6.1.1 Freilegungskosten im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden nicht angesetzt. Trotz der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen aus Sicht des Unterzeichners keine hinreichenden Anhaltspunkte, die eine wirtschaftliche Abgängigkeit der baulichen Anlagen bereits zum Wertermittlungsstichtag begründen. Die Gebäude werden daher im Rahmen der Wertermittlung als weiterhin nutzbar unterstellt. Den aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung verbleibenden Unsicherheiten und dem erkennbaren Unterhaltungsstau werden durch gesonderte wertmindernde Ansätze Rechnung getragen.


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

## 7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 65 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.
Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbetragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Flurstück 397 | | |
| Gebäude- und Freifläche, Wohnen | | |
| 6.000 m² × 30 EUR/m² | = | 180.000 EUR |
| Bodenwert, gesamt | = | 180.000 EUR |


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

# 8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

## 8.1 Lagerhalle mit Büroeinbauten

### 8.1.1 Alter
(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

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

| | |
|---|---|
| Baujahr (Erstnutzung) | ca. 1966 |
| Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags | 2026 |
| Alter der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten | 60 Jahre |

### 8.1.2 Gesamtnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

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

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

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude" zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

### 8.1.3 Restnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

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


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

*Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungs-objekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."*

8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.

8.1.3.3 Die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroeinbauten wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

8.1.3.4 Da das Gebäudealter (60 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmowertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter enspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführe Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 32 auf Seite 72 dieses Gutachtens):


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

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

| Modernisierungselemente | Maximal zu vergebende Punkte | | | |
|---|---|---|---|---|
| | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 20 Jahre zurück |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung* | 1 bis 2 | | | |

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Abbildung 32 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

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


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

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

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

8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen a = 1,25, b = 2,625 und c = 1,525 (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren.

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

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

8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 73 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

Da der Unterzeichner das Objekt nur von außen besichtigen konnte und ihm keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, setzt er diese im Modell ermittelte Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren für die weiteren Berechnungen an.

## 8.2 Lagerhalle

### 8.2.1 Alter
(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

| | |
|---|---|
| Baujahr (Erstnutzung) | ca. 1979 |
| Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags | 2026 |
| Alter der baulichen Anlage Lagerhalle | 47 Jahre |

### 8.2.2 Gesamtnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Lager- und Versandgebäude“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

### 8.2.3 Restnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.

8.2.3.2 Die bauliche Anlage Lagerhalle wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.


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

8.2.3.3 Da das Gebäudealter (47 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmowertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter enspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

8.2.3.4 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführe Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 32 auf Seite 72 dieses Gutachtens):

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

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

| | |
|---|---|
| 0 – 1 Punkt | nicht modernisiert |
| 2 – 5 Punkte | kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung |
| 6 – 10 Punkte | mittlerer Modernisierungsgrad |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

11 – 17 Punkte überwiegend modernisiert

18 – 20 Punkte umfassend modernisiert

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

8.2.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen a = 1,25, b = 2,625 und c = 1,525 (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren.

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

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

8.2.3.7 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Gutachten-N° 2025.199-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungdauer anhand der unter 8.2.3.5 auf Seite 76 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

Da der Unterzeichner das Objekt nur von außen besichtigen konnte und ihm keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, setzt er diese im Modell ermittelte Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren für die weiteren Berechnungen an.


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

# 9 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes
(§ 28 ff. ImmoWertV)

## 9.1 Gewerbehof mit Hallen- und befestigten Freiflächen

### 9.1.1 Angaben aus Mietverträgen

Dem Unterzeichner lagen keine Mietverträge vor.

### 9.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete

9.1.2.1 Die IHK Dortmund hat in ihrem Gewerbemietspiegel 2025 für die Stadt Hamm außerhalb der Kerngebiete Mieten für Büro- und Praxisflächen in Höhe von 6,50 – 10,00 EUR ausgewiesen.
Für Hallen- und Produktionsflächen wird ein Ansatz von 4,50 – 6,50 EUR ausgewiesen.

Nach den Erläuterungen zum Gewerbemietspiegel beruhen die ausgewiesenen Mietansätze auf Auswertungen von Angebotsmieten. Diese sind nicht mit tatsächlich vereinbarten Vertragsmieten gleichzusetzen und liegen tendenziell oberhalb der nachhaltig erzielbaren Marktmieten. Nach Angaben des InWIS Forschung & Beratung GmbH (InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum) erscheint zur Ableitung realistischer Mietansätze ein Abschlag von 5 % bis 10 % sachgerecht.

Darüber hinaus liegen dem Unterzeichner Marktinformationen aus dem regionalen Umfeld sowie Erkenntnisse aus tatsächlich abgeschlossenen Mietverhältnissen vergleichbarer Gewerbeobjekte vor. Diese deuten insbesondere bei älteren Lager- und Gewerbehallen einfacher Ausstattungsqualität auf ein gegenüber den ausgewiesenen Angebotsmieten reduziertes Mietniveau hin.

Unter Berücksichtigung der dem Unterzeichner vorliegenden Marktkenntnisse sowie der regionalen Marktverhältnisse und der einfachen Ausstattungs- und Konstruktionsqualität der Hallenflächen erachtet dieser für die Hallenflächen (Lager- und Verkaufsflächen) eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von 3,50 EUR/m² nach üblicher Wiederherstellung in einen marktüblich vermietbaren Zustand als angemessen und setzt diese für die weiteren Berechnungen an.

Für die Büro- und Sanitärflächen sieht der Unterzeichner, orientiert an den vorliegenden Gewerbemietspiegeln sowie unter Berücksichtigung des Objektzustandes, eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,50 EUR/m² nach üblicher Wiederherstellung in einen mietfähigen Zustand als marktüblich erzielbar an und setzt diese für die weiteren Berechnungen an.


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

Für die gemischt nutzbaren befestigten Freiflächen betrachtet der Unterzeichner einen Ansatz von 0,50 EUR/m² als angemessen und setzt diesen für die weiteren Berechnungen an. Der Ansatz erfolgt als Mischansatz für befestigte Außenflächen. Da Teilflächen überwiegend Verkehrs-, Rangier- und Randfunktionen erfüllen und nicht in gleichem Umfang als Lagerfläche nutzbar sind, wird der durchschnittliche Ansatz gegenüber einer reinen Lagerflächenmiete reduziert.

### 9.1.3 Liegenschaftszinssatz
(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

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

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm für das Jahr 2026 wurden auf Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht:

| | |
|---|---|
| Gebäudetyp: | Handel, Büro, produz. Gewerbe |
| Mittlerer Liegenschaftszinssatz: | 4,8 % |
| Standardabweichung: | 3,2 % |
| Spanne: | 1,6 – 8 % |

Anhand der Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften setzt der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % an.


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/301113-30, E-Mail: post@bienek.eu

## 9.1.4 Jährlicher Rohertrag
(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

### 9.1.4.1 Gewerbliche Nutzung

| | | |
|---|---|---|
| Hallenlagerfläche:<br>(Lagerhalle mit Büroeinbauten, 317 m²),<br>(Lagerhalle, 583 m²)<br>900 m² × 3,50 EUR/m² × 12 Monate | | 37.800 EUR |
| Büro- und Nebenräume:<br>(Lagerhalle mit Büroeinbauten,191 m²)<br>191 m² × 4,50 EUR/m² × 12 Monate | + | 10.314 EUR |
| jährlicher Rohertrag Gewerbe | = | 48.114 EUR |

### 9.1.4.2 jährlicher Rohertrag

| | | |
|---|---|---|
| gewerbliche Nutzung | | 48.114 EUR |
| gemischt nutzbare befestigte Freifläche:<br>überschlägig ermittelt<br>ca. 4.500 m² × 0,50 EUR/m² × 12 Monate | + | 27.000 EUR |
| jährlicher Rohertrag, gesamt | = | 75.114 EUR |

## 9.1.5 Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2026 herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Für die befestigten Freiflächen wird aufgrund des gegenüber Gebäudeflächen deutlich geringeren Bewirtschaftungsaufwands ein pauschaler Ansatz von 10 % des entsprechenden Rohertrags berücksichtigt. Der Ansatz umfasst insbesondere laufende Unterhaltungs-, Pflege- und Reinigungskosten sowie ggf. Winterdienst.

### 9.1.5.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| für gewerbliche Nutzung<br>gemäß Grundstücksmarktbericht 2026<br>3,0 % × 48.114 EUR | + | 1.443 EUR |
| Verwaltungskosten, gesamt | = | 1.443 EUR |

Das entspricht ca. 1,92 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 75.114 EUR.


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

9.1.5.2 **Instandhaltungskosten**
(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen<br>gemäß Grundstücksmarktbericht 2026<br>100 % × 14,4 EUR × 191 m² | + | 2.750 EUR |
| für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen<br>gemäß Grundstücksmarktbericht 2026<br>30 % × 14,4 EUR × 900 m² | + | 3.888 EUR |
| Instandhaltungskosten, gesamt | = | 6.638 EUR |

Das entspricht ca. 8,84 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 75.114 EUR.

9.1.5.3 **Mietausfallwagnis**
(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| für rein gewerbliche Nutzung<br>gemäß Grundstücksmarktbericht 2026<br>i. V. m. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV | | |
| 4,0 % × 48.114 EUR | + | 1.925 EUR |
| Mietausfallwagnis, gesamt | = | 1.925 EUR |

9.1.5.4 **Betriebskosten (nicht umlegbar)**
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| Anteil des Rohertrags, pauschal<br>0 % × 48.114 EUR | | 0 EUR |
| Betriebskosten (nicht umlegbar), gesamt | = | 0 EUR |


Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

### 9.1.5.5 Bewirtschaftungskosten, gesamt

| | | |
|---|---|---|
| Verwaltungskosten | | 1.443 EUR |
| Instandhaltungskosten | | 6.638 EUR |
| Mietausfallwagnis | | 1.925 EUR |
| Betriebskosten (nicht umlegbar) | | 0 EUR |
| Bewirtschaftungskosten Freifläche, 10 % vom Rohertrag Freifläche | | 2.700 EUR |
| Bewirtschaftungskosten, gesamt | = | 12.706 EUR |

Das entspricht ca. 16,92 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 75.114 EUR.

## 9.1.6 Jährlicher Reinertrag
(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

| | | |
|---|---|---|
| jährlicher Rohertrag | | 75.114 EUR |
| Bewirtschaftungskosten | – | 12.706 EUR |
| jährlicher Reinertrag, gesamt | = | 62.408 EUR |

Reinertragsanteil Freifläche 27.000 - 2.700 = 24.300 EUR
Reinertragsanteil Hallen ca. 62.408 - 24.300 = 38.108 EUR
Gebäudeanteil am Reinertrag: 38.108 / 62.408 = rund 61 %

## 9.1.7 Bodenwertverzinsung
(§ 28 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

| | | |
|---|---|---|
| 6,0 % von 180.000 EUR | = | 10.800 EUR |

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

| | | |
|---|---|---|
| 62.408 EUR - 10.800 EUR | = | 51.608 EUR |


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

### 9.1.8 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
(§ 28 ImmoWertV)

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren erhält man den Barwertfaktor 4,92 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage wird aus dem Reinertragsanteil der bauliche Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

| | | |
|---|---|---|
| 51.608 EUR × 4,92 | = | 253.911 EUR |

### 9.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

9.1.9.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | + | 253.911 EUR |
| zuzüglich dem Bodenwert | + | 180.000 EUR |
| vorläufiger Ertragswert | = | 433.911 EUR |

9.1.9.2 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Gewerbehof mit Hallen- und befestigten Freiflächen und Außenanlagen bebautes Grundstück in einem Gewerbegebiet in Hamm.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2026 bis zum Wertermittlungsstichtag setzt der Unterzeichner keinen Zuschlag (0 %) an.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

| | | |
|---|---|---|
| 433.911 EUR × 1,00 | = | 433.911 EUR |


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

# 10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung wird von einer Einstufung der Hallengebäude als wirtschaftlich verbraucht abgesehen. Die äußeren Anzeichen, insbesondere der langjährige Leerstand, die starke Verwilderung, der Bewuchs an und in den Gebäuden sowie erkennbare Schäden, begründen jedoch ein erhebliches Risiko weiterer, nicht erkannter Schäden im Gebäudeinneren. Dieses Risiko wird durch einen erhöhten pauschalen Sicherheitsabschlag auf den hallenbezogenen vorläufigen Ertragswertanteil berücksichtigt.

Unter den Gebäuden sind Kampfmittelverdachtspunkte dokumentiert (siehe Nr. 4.1.6 auf Seite 37). Die hieraus resultierenden Mehraufwendungen werden regelmäßig erst im Zusammenhang mit einer Freilegung bzw. Eingriffen in den Baugrund relevant. Da derartige Maßnahmen im Rahmen der Wertermittlung nicht unterstellt werden, erfolgt kein gesonderter Wertabschlag.

## 10.1 Wertminderungen

| | | |
|---|---|---|
| Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus<br>sonstige wertbeeinflussende Umstände | | |
| ▪ Lagerhalle mit Büroeinbauten | – | 25.000 EUR |
| ▪ Lagerhalle | – | 8.000 EUR |
| ▪ Außenanlagen | – | 15.000 EUR |
| sonstige Wertminderungen, beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen: | | |
| ▪ Underrent aufgrund fehlender Vermietbarkeit zum Wertermittlungsstichtag (siehe Nr. 10.1.1) | | 45.288 EUR |
| ▪ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 25 % vom vorläufigen Ertragswert der Hallen (253.911 × 61 % = 154.886 EUR) | – | 38.722 EUR |
| Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt | = | 132.010 EUR |


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

10.1.1 Ermittlung des Underrents

Die vom Unterzeichner angesetzte marktüblich erzielbare Miete für die baulichen Anlagen Lagerhalle mit Büroeinbauten und Lagerhalle beträgt durchschnittlich 3,68 EUR/m².
Die tatsächlich gezahlte Miete beträgt zum Wertermittlungsstichtag 0,00 EUR/m².
Das entspricht einer Differenz in Höhe von 3,68 EUR/m² zwischen der angepassten Miete und der marktüblich erzielbaren Miete.
Für die Wiederherstellung der baulichen Anlagen in einen marktüblich vermietbaren Zustand sowie die anschließende Vermarktungszeit erachtet der Unterzeichner einen Zeitraum von einem Jahr als angemessen. Nach Ablauf dieses Zeitraums wird die Erzielbarkeit der marktüblichen Miete in Höhe von 3,68 EUR/m² unterstellt.

| | | |
|---|---|---|
| Mindereinnahmen über 1 Jahr | | |
| 1.091 m² × 3,68 EUR/m² × 12 Monate | = | 48.179 EUR |
| Der Kapitalisierungsfaktor bei 6,0 % und 1 Jahre beträgt 0,94 | | |
| Daraus folgt ein Underrent für 1 Jahr in Höhe von 48.179 EUR × 0,94 | = | 45.288 EUR |

## 10.2 Werterhöhungen

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

| | | |
|---|---|---|
| ▪ Zeitwert offener Lagerschuppen, pauschal | + | 3.000 EUR |
| ▪ Zeitwert Fertiggarage, pauschal | + | 1.000 EUR |
| Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt | = | 4.000 EUR |


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

# 11 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswertes

## 11.1 Begründung und Erklärung

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstücke 397 in fiktiv unbelastetem Zustand entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuches sowie Baulasten unberücksichtigt bleiben. Er wird vom Unterzeichner lediglich als Zwischenergebnis und als Orientierungswert für das Amtsgericht im Zuge der Zwangsversteigerung aufgeführt.

## 11.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

11.2.1 Es wurden ermittelt der

| | | |
|---|---|---|
| marktangepasste vorläufige Ertragswert | | 433.911 EUR |
| Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (außer Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und Baulasten) | – | 128.010 EUR |
| fiktiv unbelastete Ertragswert | = | 305.901 EUR |

11.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit am Vergleichswert bzw. am Ertragswert.

11.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat ergeben, dass keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte vorliegt. Vor diesem Hintergrund wird das Ertragswertverfahren herangezogen, um aus dem Ertragswert und dem Bodenwert den Verkehrswert sowie den fiktiv unbelasteten Verkehrswert abzuleiten.

11.2.4 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 397 unter der Anschrift Schieferstraße 6 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

**305.000 EUR**

in Worten: **dreihundertfünftausend EURO**


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

# 12 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

## 12.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

### 12.1.1 Auflösend bedingtes und befristetes Vorkaufsrecht

(Abt. II, lfd. Nr. 3)

Der Unterzeichner geht daher davon aus, dass die Voraussetzungen für das Fortbestehen des Vorkaufsrechts nicht mehr vorliegen. Das Recht wird folglich als löschungsfähig angesehen. (siehe 2.3.1.1 auf Seite 18 dieses Gutachtens)

## 12.2 Baulasten

keine


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

# 13 Ermittlung des Verkehrswertes
(§ 194 BauGB)

## 13.1 Verkehrswert
(§ 8 ImmoWertV)

13.1.1 Es wurden ermittelt der

| | | |
|---|---|---|
| fiktiv unbelastete Ertragswert | | 305.901 EUR |
| Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: | | |
| Auflösend bedingtes und befristetes Vorkaufsrecht | – | 0 EUR |

13.1.2 Der ermittelte, durch die Rechte und Belastungen **belastete** Verkehrswert (Marktwert) für die bebauten Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 397 unter der Anschrift Schieferstraße 6 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

**305.000 EUR**

in Worten: **dreihundertfünftausend EURO**

13.1.3 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 12 und Nr. 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.


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

# 14 Schlussbemerkungen

## 14.1 Gutachtenumfang

14.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.199-ZV umfasst 89 Seiten.

## 14.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte

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

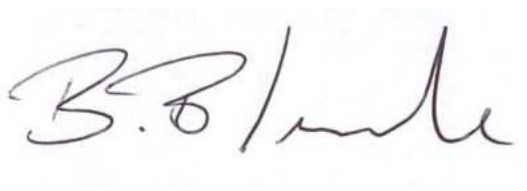
## 14.3 Datenschutz

14.3.1 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.

## 14.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 30.06.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 30.06.2026






Bastian Bienek M. Sc. RWTH


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