

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2024.049-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück unter der Anschrift

Janssenstraße 44 in 59075 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 32/23

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 Erbaurechte

Wertermittlungstichtag:

13.08.2024

Qualitätsstichtag:

13.08.2024

Abgeschlossen:

Ahlen, den 21.10.2024

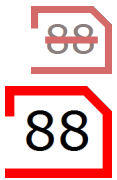
digitale Ausfertigung

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

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

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
lfd. Nrn.	laufende Nummern
NUF	Nutzungsfläche
u. a. m.	und andere mehr
URL	Uniform Resource Locator (genaue Adresse im Internet)
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)



Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 12.11.2020

BauGB – Baugesetzbuch

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 08.08.2020

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

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 21.11.2017

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

Herausgeber: Ministerium des Innern

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

Stand: 01.12.2020

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

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz

sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 19.07.2021

ImmoWertA Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

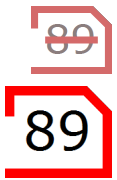
<https://www.bmwsb.bund.de>

Stand 20.09.2023 WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 25.11.2003



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

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

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

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

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

Allgemeine Rechtsliteratur

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

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

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

Bewertungsliteratur

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

BKI Baukosten 2024, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart

ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage 2021



Herausgeber: Bernhard Bischoff
Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhaltsübersicht

1	Allgemeine Angaben	10
1.1	Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	10
1.2	Objektbezogene Unterlagen	10
1.2.1	vom Auftraggeber erhalten	10
1.2.2	vom Unterzeichner beschafft	10
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	12
1.3	Ortsbesichtigung	12
1.3.1	Ladungen	12
1.3.2	Durchführung	12
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.6	Anerkennung der Bedingungen	15
2	Gegenstand der Wertermittlung	16
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	16
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 6381	16
2.2.1	Bestandsverzeichnis	16
2.2.2	Abteilung I	16
2.2.3	Abteilung II	16
2.2.4	Abteilung III	17
2.3	Liegenschaftskataster	17
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	18
2.4.1	Grundbuch	18
2.4.2	Baulastenverzeichnis	20
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	21
2.4.4	Andere Rechte	21
2.5	Grenzüberschreitungen	21
2.5.1	Überbau	21
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	21
2.7	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Grundsteuerwert	22
2.8	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	22
2.9	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	22
3	Ortsbeschreibung	23
3.1	Einwohnerzahlen	23
3.2	Fläche	23
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	23
3.3.2	Infrastruktur	24
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	24

3.4	Makrolage	25
4	Grundstücksbeschreibung	26
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	26
4.1.1	Verkehrslage	26
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	26
4.1.3	Umgebungsbebauung	26
4.1.4	Planungsrecht	33
4.1.5	Entwicklungszustand	33
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	33
4.1.7	Umwelteinflüsse	34
4.2	Grundstückseigenschaften	35
4.2.1	Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664	35
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	36
5.1	Einfamilien-Doppelhaushälfte	36
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	36
5.1.2	Bauzahlen	37
5.1.3	Bauweise und Baugestaltung	38
5.1.4	Energetische Eigenschaften	38
5.1.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	42
5.1.6	Bauzustand	44
5.2	Garage	49
5.2.1	Art, Nutzung, Baujahr	49
5.2.2	Bauzahlen	49
5.2.3	Bauweise und Baugestaltung	49
5.2.4	Energetische Eigenschaften	50
5.2.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	50
5.2.6	Bauzustand	53
5.3	Außenanlagen	55
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	55
5.4	Gesamteindruck	58
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	59
6.1	Vergleichswertverfahren	59
6.2	Ertragswertverfahren	59
6.3	Sachwertverfahren	59
7	Ermittlung des Bodenwertes	60
7.1	Bodenrichtwert	60
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	60
7.3	Maß der baulichen Nutzung	62
7.4	Wertzonen	63
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	63

7.6	Freilegungskosten	64
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	64
8	Ermittlung des Sachwertes	65
8.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	65
8.2	Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Doppelhaushälfte	66
8.2.1	Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	66
8.2.2	Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Doppelhaushälfte unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	67
8.2.3	Gebäudestandardkennzahl	72
8.2.4	Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert	72
8.2.5	Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010	72
8.2.6	Ermittlung der indizierten Herstellungskosten	73
8.2.7	Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Doppelhaushälfte am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)	73
8.3	Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Garage	77
8.3.1	Gebäudestandard und Kostenkennwerte	77
8.3.2	Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl für die bauliche Anlage Garage	77
8.3.3	Ermittlung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage	78
8.3.4	Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)	79
8.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	79
8.5	Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	80
8.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	81
8.7	unbelasteter Sachwert	81
9	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes	82
9.1	unbelasteter Verkehrswert	82
10	Ermittlung der Belastungen durch Rechte	83
11	Ermittlung des Verkehrswertes	84
11.1	Sachwert	84
11.2	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	84
12	Schlussbemerkungen	85
12.1	Gutachtenumfang	85
12.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	85
12.3	Datenschutz	85
12.4	Fertigstellung	85

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Lageplan aus der Grundakte	19
Abbildung 2	Auszug aus dem Lageplan zur Baulast 9917	20
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 4	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 5	Umgebung des zu bewertenden Grundstücks	28
Abbildung 6	Umgebung des zu bewertenden Grundstücks	28
Abbildung 7	Auszug aus der Straßenkarte	29
Abbildung 8	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm	30
Abbildung 9	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm	31
Abbildung 10	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm	32
Abbildung 11	Straßenansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte (linke Haushälfte)	38
Abbildung 12	Straßenansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte	39
Abbildung 13	Rückansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte (rechte Haushälfte)	39
Abbildung 14	Erdgeschossgrundriss der Einfamilien-Doppelhaushälfte	40
Abbildung 15	Dachgeschossgrundriss der Einfamilien-Doppelhaushälfte	41
Abbildung 16	Schnitt durch die Einfamilien-Doppelhaushälfte	42
Abbildung 17	multiple Rissbildung an der Außenfassade (Straßenseite)	45
Abbildung 18	multiple Rissbildung an der Außenfassade (Rückseite)	46
Abbildung 19	Putzabplatzungen an der Terrasse	46
Abbildung 20	nicht abgeschlossene Putzarbeiten an der Terrasse	47
Abbildung 21	nicht abgeschlossene Putzarbeiten an der Terrasse und Kellerabgang	47
Abbildung 22	defekter Fliesenoberbelag auf der Kellertreppe	48
Abbildung 23	Versottung am Kamin	48
Abbildung 24	fehlende Leiter zum Spitzboden	49
Abbildung 25	Ansicht der Garage	50
Abbildung 26	Blick in die Garage	51
Abbildung 27	Grundriss der Garage	52
Abbildung 28	Rissbildung in der Außenwand der Garage	54
Abbildung 29	Feuchtigkeit in der Decke der Garage	55
Abbildung 30	Garagenzufahrt neben der Einfamilien-Doppelhaushälfte	56
Abbildung 31	Hauszugangsbereich vor der Einfamilien-Doppelhaushälfte	56
Abbildung 32	Blick in den Garten und auf die Garage	57
Abbildung 33	Blick in den Garten	58
Abbildung 34	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	61
Abbildung 35	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 19.07.2024 mit Beschluss vom 19.07.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 4-facher Ausfertigung.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des ZVG zu ermitteln.
- 1.1.3 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.
- 1.1.4 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 13.08.2024.
- 1.1.4.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.5 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 13.08.2024.
- 1.1.5.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.2 Objektbezogene Unterlagen

1.2.1 vom Auftraggeber erhalten

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

- 1.2.1.1 am 26.07.2024 Auftrag vom 19.07.2024 mit Beschluss vom 19.07.2024
- 1.2.1.2 am 26.07.2024, – vom Amtsgericht Hamm unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Bockum-Hövel, Blatt 6381 vom 22.07.2024 (10 Seiten)

1.2.2 vom Unterzeichner beschafft

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

- 1.2.2.1 beim Onlineportal www.TIM-online-nrw.de – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 07.10.2024
- 1.2.2.2 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 01.08.2024 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 07.10.2024 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 06.08.2024 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 31.07.2024 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.6 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Hamm
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Auskunft vom 07.10.2024 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2024
- 1.2.2.8 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm vom 07.10.2024 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.9 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 12.08.2024 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.10 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 01.08.2024 über den Einheitswert vom 01.01.2009
- 1.2.2.11 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 01.08.2024 über die Höhe des Grundsteuermessbetrages am 01.01.2009 und am 01.01.2025
- 1.2.2.12 beim Finanzamt Hamm – schriftliche Auskunft vom 01.08.2024 über den Grundsteuerwert vom 01.01.2022
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 07.10.2024
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 07.10.2024
- 1.2.2.15 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 07.10.2024

1.2.2.16 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 07.10.2024

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

1.2.3 vom Unterzeichner erstellt

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

1.2.3.1 der Unterzeichner – 23 Farbfotografien vom 13.08.2024, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

1.3 Ortsbesichtigung

1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 29.07.2024 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Dienstag, den 13.08.2024 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- die Antragstellerin „Name 1“
- Rechtsvertretung der Antragstellerin „Name 2“
- den Antragsgegner „Name 3“
- Rechtsvertretung des Antragsgegners „Name 4“

1.3.2 Durchführung

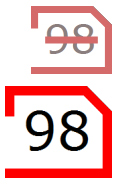
1.3.2.1 Am Dienstag, den 13.08.2024 von ca. 10:00 Uhr bis ca. 10:45 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Unterzeichner
- Sachverständiger Maximilian Bienek M. Sc., Mitarbeiter BIENEK Sachverständige
- Antragsgegner „Name 5“

1.3.2.2 Die zu bewertenden baulichen Anlagen wurden vom Unterzeichner von außen und von innen besichtigt.

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



1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.4.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.4.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.4.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).
- 1.4.4 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.4.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.4.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.7 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.4.8 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.4.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.4.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.4.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.



- 1.4.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beimessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.4.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.4.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.4.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Plausibilität der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.4.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.

1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

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

1.6 Anerkennung der Bedingungen

- 1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 13 und Nr. 1.5. auf Seite 14 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Verfahrensweisen zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht das zu bewertende Grundstück oder sind im Grundbuch gelöscht.

2.2 Zum Grundbuch, Blatt 6381

Grundbuch von Bockum-Hövel
Amtsgericht Hamm

2.2.1 Bestandsverzeichnis

2.2.1.1 lfd. Nr. 1

Gemarkung: *Bockum-Hövel*

Flur: 27

Flurstück: 664

Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Wohnen*

Janssenstraße 44

Größe: 4 a 15 qm

2.2.2 Abteilung I

Eigentümer:

lfd. Nr. 1

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

a „Name 6“

b „Name 7“

– zu je ½ Anteil –

2.2.3 Abteilung II

2.2.3.1 lfd. Nr. 1

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

Eigentumsübertragungsvormerkung aus einem befristeten Wiederkaufsrecht für die Friedrich Krupp AG Hoesch-Krupp in Essen und Dortmund. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 150.000,-- (Einhundertfünfzigtausend) Deutsche Mark nebst bis zu zusammen 26 vom Hundert Jahreszinsen vom Tage der Bestellung an und Nebenleistung. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 10. Dezember 1998 (URNr. 436/98 des Notars Graef in Hamm) am 26. März 1999.

- 2.2.3.2 lfd. Nr. 2
zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Bockum-Hövel Flur 27 Flurstück a) 665, b) 663 (z. Zt. eingetragen im Grundbuch von Bockum-Hövel Blatt a) 950 A, b) 6052. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 150.000,-- (Einhundertfünfzigtausend) Deutsche Mark nebst bis zu zusammen 26 vom Hundert Jahreszinsen vom Tage der Bestellung an und Nebenleistung. Eingetragen untereinander im gleichen Rang unter Bezug auf die Bewilligung vom 10. Dezember 1998 (URNr. 436/98 des Notars Graef in Hamm) am 26. März 1999.

2.2.4 **Abteilung III**

- 2.2.4.1 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 Beleihungen berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

2.3 **Liegenschaftskataster**

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

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

- 2.3.1 Informationen zum Flurstück 664, Flur 27
- | | |
|----------------------------|--|
| Gemarkung: | Bockum-Hövel |
| Gemeinde: | Hamm |
| Lagebezeichnung: | Janssenstraße 44, Ortsteil 59075
Bockum-Hövel |
| Fläche: | 415 m ² |
| tatsächliche Nutzung: | Wohnbaufläche / 415 |
| Aktualität des Flurstücks: | 07.03.2019 |

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.4.1 Grundbuch

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

2.4.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II der Grundbücher (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 16 dieses Gutachtens.

2.4.1.3 Zur Eigentumsübertragungsvormerkung in Abteilung II lfd. Nr. 1:

In der Bewilligung Nr. 436 der Urkundenrolle für 1998 vor dem Notar Jürgen Graef heißt es unter 6. n):

„Erwerber räumt Krupp-Hoesch für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages ein Wiederkaufsrecht an dem in Ziffer 1. des Vertrages bezeichneten Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude in der Art ein, daß Krupp-Hoesch berechtigt ist, bei einem Verkauf des Grundstücks das Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis gemäß Ziffer 4. des Vertrages zuzüglich des Zeitwertes der vom Erwerber ab Vertragsabschluß nachweisbar durchgeführten Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen auszuüben. Diese Regelung dient zur Vermeidung von Spekulationszwecken.

Im Streitfall soll der Zeitwert durch einen von der Industrie- und Handelskammer Dortmund zu benennenden Sachverständigen für beide Teile verbindlich festgelegt werden. Die Kosten des Sachverständigen werden zwischen den Parteien entsprechend den §§ 91, 92 ZPO aufgeteilt. In Ausnahmefällen, z.B. bei Notverkäufen, kann in Abstimmung mit der Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH, Essen - nachstehend "GSB" genannt - von der oben beschriebenen Kaufpreisfindung abgewichen werden.

Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag, der Krupp-Hoesch in beglaubigter Abschrift zu übersenden ist, ausgeübt werden. Zur Sicherung der Ansprüche von Krupp-Hoesch aus diesem ihr eingeräumten Wiederkaufsrecht beantragt Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auf dem Grundstück für Krupp-Hoesch.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist die Auflassungsvormerkung gegenstandslos. Krupp-Hoesch bewilligt insoweit schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung.

Für den Fall, daß Krupp-Hoesch von dem ihr zustehenden Wiederkaufsrecht innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag keinen Gebrauch machen will, ist Krupp-Hoesch verpflichtet, das ihr zustehende Wiederkaufsrecht auf die GSB oder einen von ihr zu benennenden Gesellschafter zu übertragen.

Erwerber ist unwiderruflich verpflichtet, die vorstehend getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, sie an jeden weiteren Käufer weiterzugeben.“

2.4.1.4 Zur Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) in Abteilung II lfd. Nr. 2:

In der Bewilligung Nr. 436 der Urkundenrolle für 1998 vor dem Notar Jürgen Graef heißt es unter 6. m):

„Erwerber verpflichtet sich, der Bebauung der Nachbargrundstücke (im Plan mit A und B bezeichnet) jeweils bis zur gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze zuzustimmen und dieses Anbaurecht durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der jeweiligen Nachbargrundstücke dinglich sichern zu lassen. - s. Ziffer 7. b).“

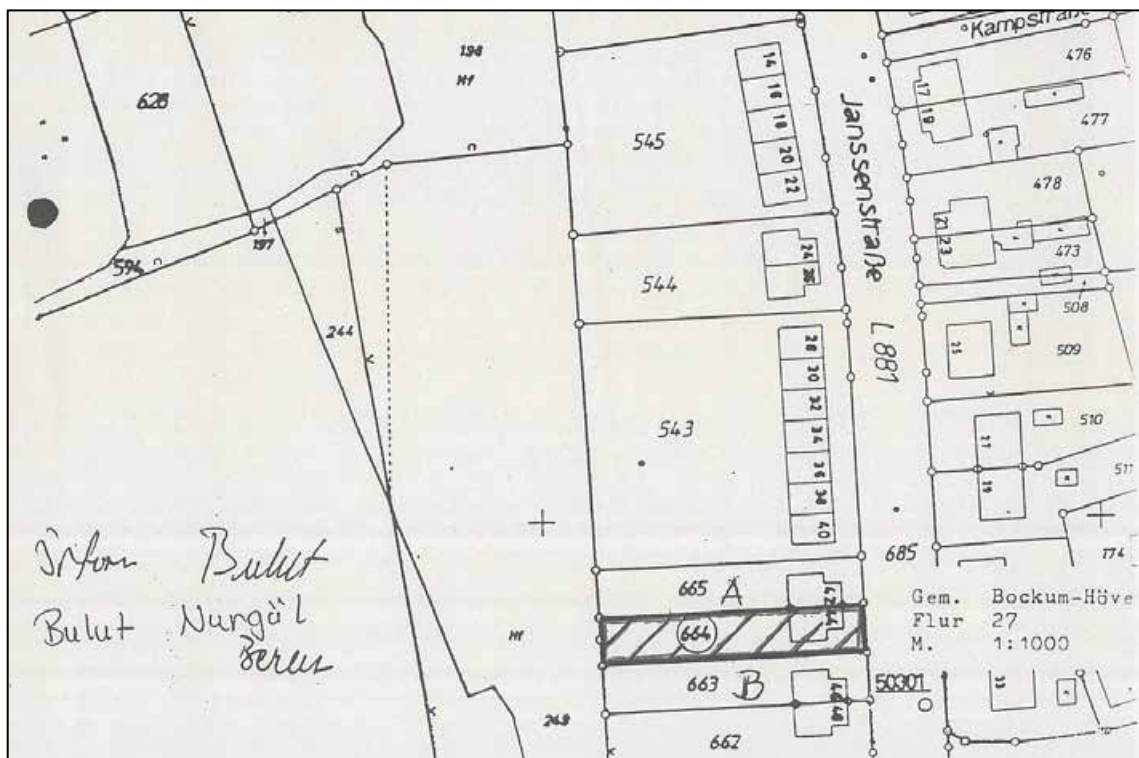


Abbildung 1 Auszug aus dem Lageplan aus der Grundakte zur Bewilligung Nr. 436 der Urkundenrolle für 1998, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Hamm
© Stadt Hamm

2.4.2 Baulastenverzeichnis (§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 01.08.2024 ist für das zu bewertende Grundstück folgende Baulast im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen.

Baulastenblatt 9917 lfd. Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664, verpflichtet sich, das öffentliche Bau-recht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 665, ein einziges Grundstück im Sinne von § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.

eingetragen:
Hamm 31. Juli 2008

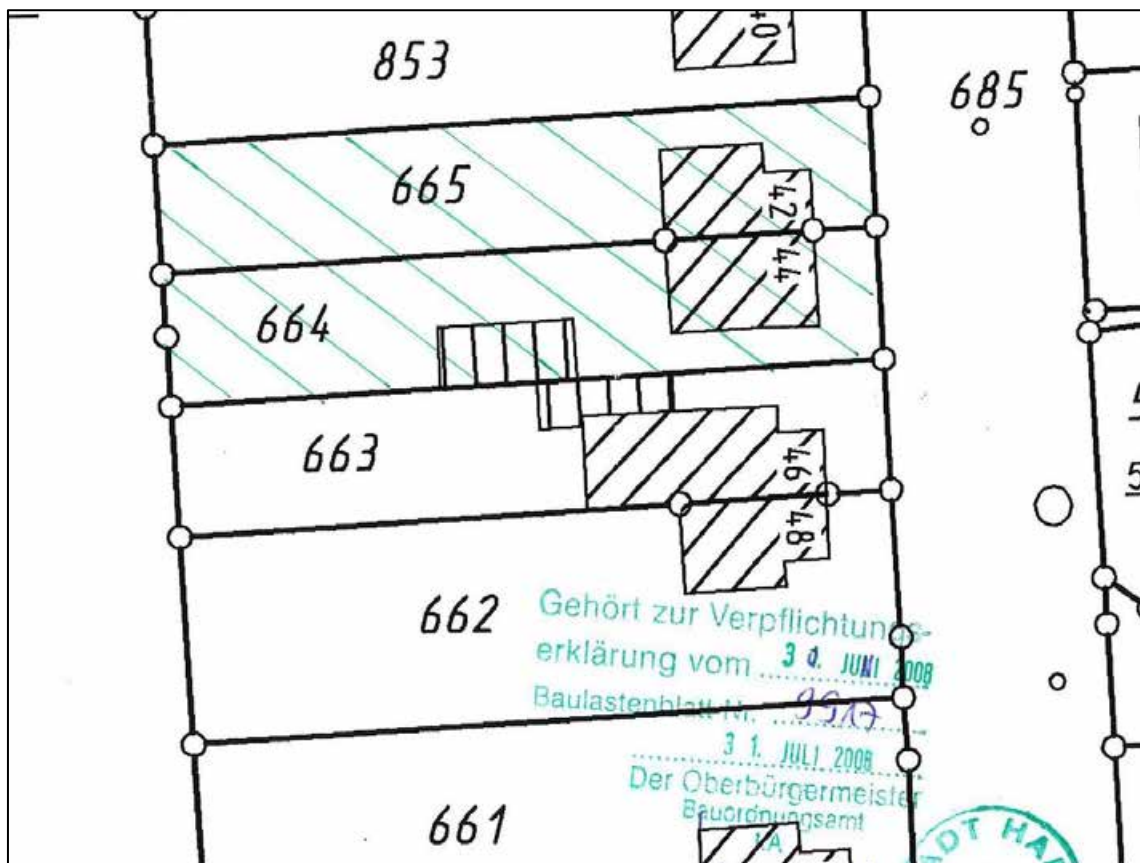


Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan zur Baulast 9917
ca. Maßstab 1:500
Die von der Baulast betroffenen Grundstücke sind grün schraffiert.
Quelle: Stadt Hamm
© Stadt Hamm

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

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.

2.4.4 **Andere Rechte**

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

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

2.5 **Grenzüberschreitungen**

2.5.1 **Überbau**

2.5.1.1 Anhand der Flurkarte und der Ortsbesichtigung konnte der Unterzeichner keinen Überbau feststellen.

2.6 **Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

2.6.1 **Denkmalschutz**

Die Denkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 07.10.2024 eingesehen (www.Hamm.de).

Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück sind nicht in die Denkmalliste eingetragen.

2.6.2 **Bodendenkmalliste**

Die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 07.10.2024 eingesehen (www.Hamm.de).

Es sind keine Eintragungen vorhanden, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

2.7 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Grundsteuerwert

2.7.1 Einheitswert

Laut Bescheid des Finanzamtes Hamm mit Art- und Wertfortschreibung auf den 01.01.2009 beträgt der Einheitswert für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 11.861 EUR.

2.7.2 Grundsteuermessbetrag

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Neuveranlagung auf den 01.01.2009 beträgt der Grundsteuermessbetrag für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 30,83 EUR.

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Neuveranlagung auf den 01.01.2025 beträgt der Grundsteuermessbetrag für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 124,62 EUR.

2.7.3 Grundsteuerwert

Laut Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Hamm mit Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 beträgt der Grundsteuerwert für die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ 402.000 EUR.

2.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.8.1 In der schriftlichen Auskunft der Stadt Hamm, „Name 8“, vom 31.07.2024 teilt dieser Folgendes mit:

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

2.9 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.9.1 Gebäudeversicherung

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

2.9.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Einwohnerzahlen

Quelle: www.it.nrw.de

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2023)
18.152.449 Einwohner
- Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2023)
3.600.931 Einwohner
- Stadt Hamm (Stand 30.06.2023)
180.806 Einwohner

3.2 Fläche

- Stadt Hamm (Stand 29.03.2023)
226,3 km²
- Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm teilt sich in folgende Nutzungsarten:
- ca. 52,3 % Landwirtschaft
- ca. 11 % Waldflächen
- ca. 1,8 % Wasserflächen
- ca. 1,5 % Moor, Heide, Sumpf und Unland
- ca. 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
- ca. 4,5 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
- ca. 8,8 % Verkehrsflächen
- ca. 4,3 % Flächen anderer Nutzung

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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

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

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

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

3.3.2 **Infrastruktur**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein ausreichendes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen.

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt eine städtische Musikschule.

3.3.3 **Verkehrsinfrastruktur**

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn. Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

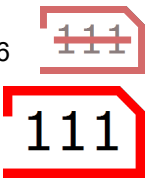
3.4 Makrolage

(siehe auch Abb. 7 auf Seite 29 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 Welper und die Stadt Werl sowie die im Kreis Unna gelegene Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen und die Stadt Werne und die im Kreis Coesfeld gelegene Gemeinde Ascheberg sowie die im Kreis Warendorf gelegene Gemeinde Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

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



4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abb. 8 auf Seite 30 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 6,2 km westlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 7 auf Seite 29 und Abb. 8 auf Seite 30 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,1 km (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.
- Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 5,6 km Entfernung (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Bönen in ca. 8,4 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück sowie an die Bundesautobahn BAB 1 Heiligenhafen – Saarbrücken, Anschlussstelle Hamm-Bockum / Werne in ca. 4,4 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 5,8 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, vorwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 5 Umgebung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 6 Umgebung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 13.08.2024

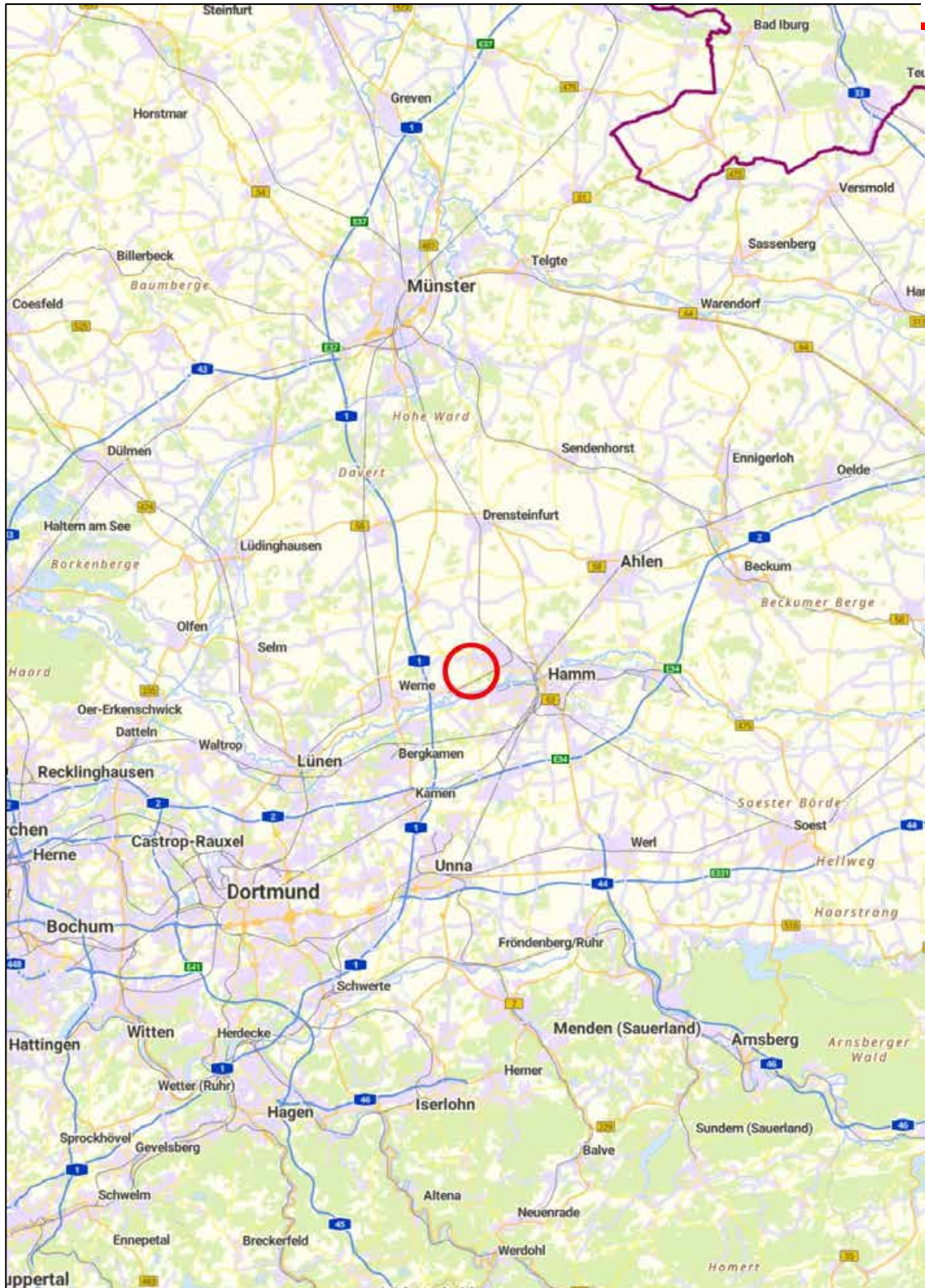


Abbildung 7 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 8 Auszug aus der Stadtkarte von Hamm
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

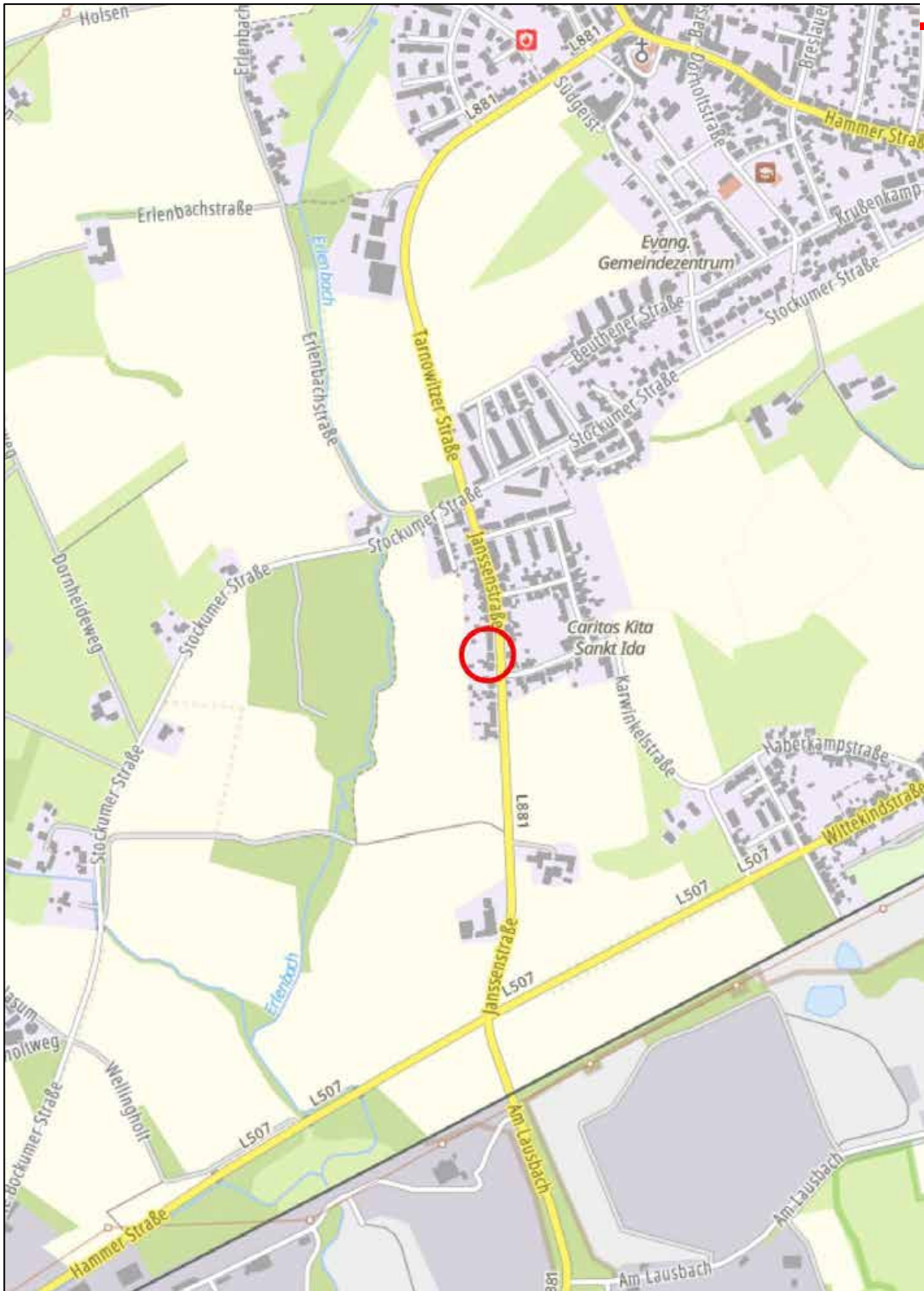


Abbildung 9 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem roten Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

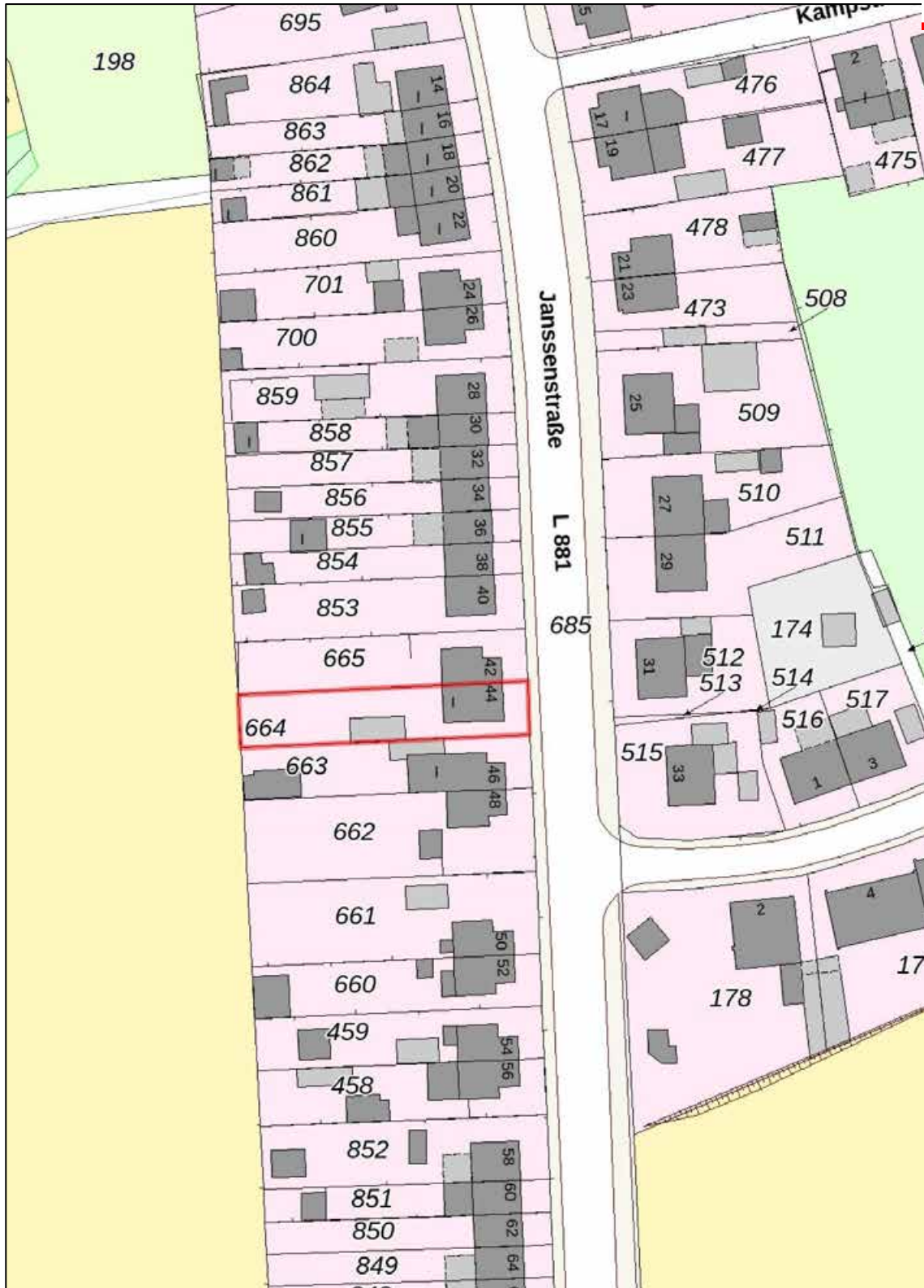


Abbildung 10 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1:1 000
Das zu bewertende Grundstück ist rot umrandet.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.1.4 **Planungsrecht**

(§ 6 Absatz 1 Immo WertV)

- 4.1.4.1 Nach Internet-Auskunft (www.Hamm.de) des Bauamtes der Stadt Hamm vom 07.10.2024 befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

4.1.5 **Entwicklungszustand**

(§ 5 ImmoWertV)

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

4.1.6 **Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 4.1.6.1 Da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich das zu bewertende Grundstück in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet befinden, wurden keine Auskünfte über eine eventuelle Lage des zu bewertenden Grundstücks in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet eingeholt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass das zu bewertende Grundstück nicht in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt.

- 4.1.6.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg Goebenstraße 25, 44135 Dortmund eingeholt.

Mit Schreiben vom 12.08.2024 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 9“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wittekind“ 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 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

- 4.1.6.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.
Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.
- 4.1.7 **Umwelteinflüsse**
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)
- 4.1.7.1 **Beeinträchtigungen**
- In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.
- 4.1.7.2 **Straßenverkehrslärm**
- Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als gering und ebenfalls 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.
- 4.1.7.3 **Fluglärm**
- Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.
- 4.1.7.4 **Eisenbahnverkehrslärm**
- Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.2 Grundstückseigenschaften

4.2.1 Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abb. 10 auf Seite 32 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 415 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 9 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 47 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 66 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abb. 10 auf Seite 32 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Das Wohnhaus befindet sich

- in Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 33 m im Mittel zur westlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 3 m im Mittel zur südlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 4 m im Mittel zur östlichen Grundstücksgrenze.

4.2.1.3.2 Die Garage befindet sich

- in einem Abstand von etwa 18 m im Mittel zur westlichen, von etwa 5 m im Mittel zur nördlichen und von etwa 20 m im Mittel zur östlichen Grundstücksgrenze sowie in Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 6 m im Mittel westlich vom Wohnhaus.

4.2.1.4 Erschließung

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer Garage und Außenanlagen.

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

Die formelle Legalität und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Einfamilien-Doppelhaushälfte

5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei der Einfamilien-Doppelhaushälfte handelt es sich um eine eingeschossige, teilunterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden (Heizungsraum, lediglich über Leiter über Dachluke erreichbar).

Das Kellergeschoss umfasst

- einen Waschkeller mit Hausanschlüssen
- einen Lagerraum mit Zugang zum Garten

Das Erdgeschoss umfasst

- einen Flur
- ein Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
- eine Essküche
- ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

Das Obergeschoss umfasst

- einen Flur mit Luke zum Spitzboden
- ein Kinderzimmer
- ein Schlafzimmer

Der Spitzboden ist ausgebaut. Hier befindet sich die Heizungsanlage. Darüber hinaus dient er zu Lagerzwecken.

5.1.1.2 Baujahr, Historie

(Erstnutzung): nicht bekannt und aus der Bauakte nicht ersichtlich, vor ca. 1954

(aus historischen Orthophotos aus dem Onlineportal www.tim-online.nrw.de)

Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss (Windfang), Bau einer Terrasse, Dachgeschossausbau sowie Änderungen an der Garage ca. 2002
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.1.2 Bauzahlen

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

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

Die Bruttogrundfläche wurde vom Unterzeichner mit für die Wertermittlung ausreichender Genauigkeit anhand den Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt.

Einfamilien-Doppelhaushälfte:

Kellergeschoss ca.:	37 m ²
Erdgeschoss ca.:	60 m ²
Dachgeschoss ca.:	42 m ²
Einfamilien-Doppelhaushälfte, gesamt ca.:	139 m ²

5.1.2.2 Wohnfläche (WF)

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

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

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

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

Erdgeschoss, ca.:	45 m ²
Dachgeschoss, ca.:	30 m ²
Einfamilien-Doppelhaushälfte, gesamt, ca.:	75 m ²

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

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtypischer Gestaltung in einer ehemaligen Zechensiedlung erbaut.

5.1.4 **Energetische Eigenschaften** (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

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



Abbildung 11 Straßenansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte (linke Haushälfte) auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 12 Straßenansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 13 Rückansicht der Einfamilien-Doppelhaushälfte (rechte Haushälfte) auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024

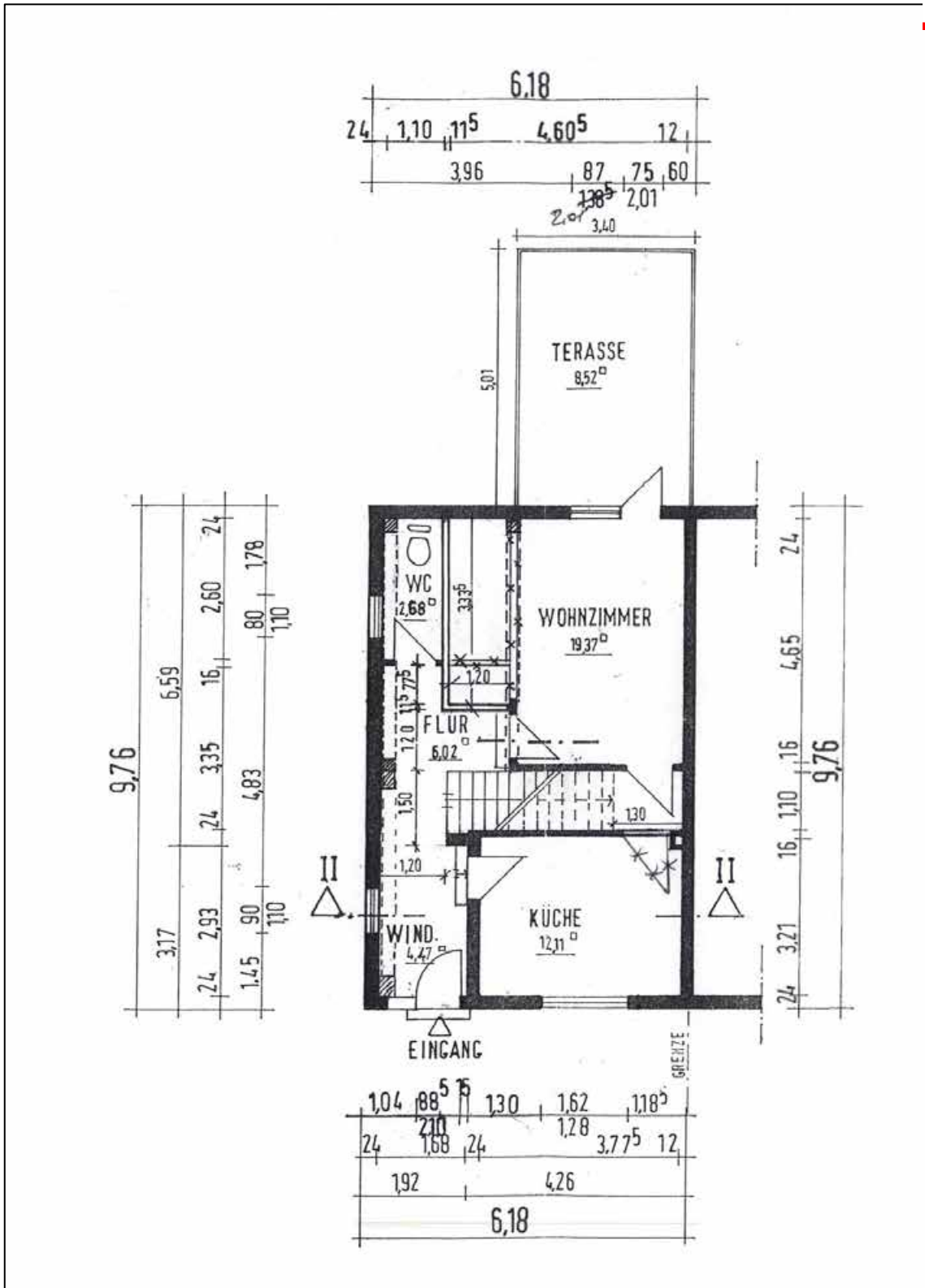


Abbildung 14 Erdgeschossgrundriss der Einfamilien-Doppelhaushälfte ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert. aus den Bauakten der Stadt Hamm © Stadt Hamm

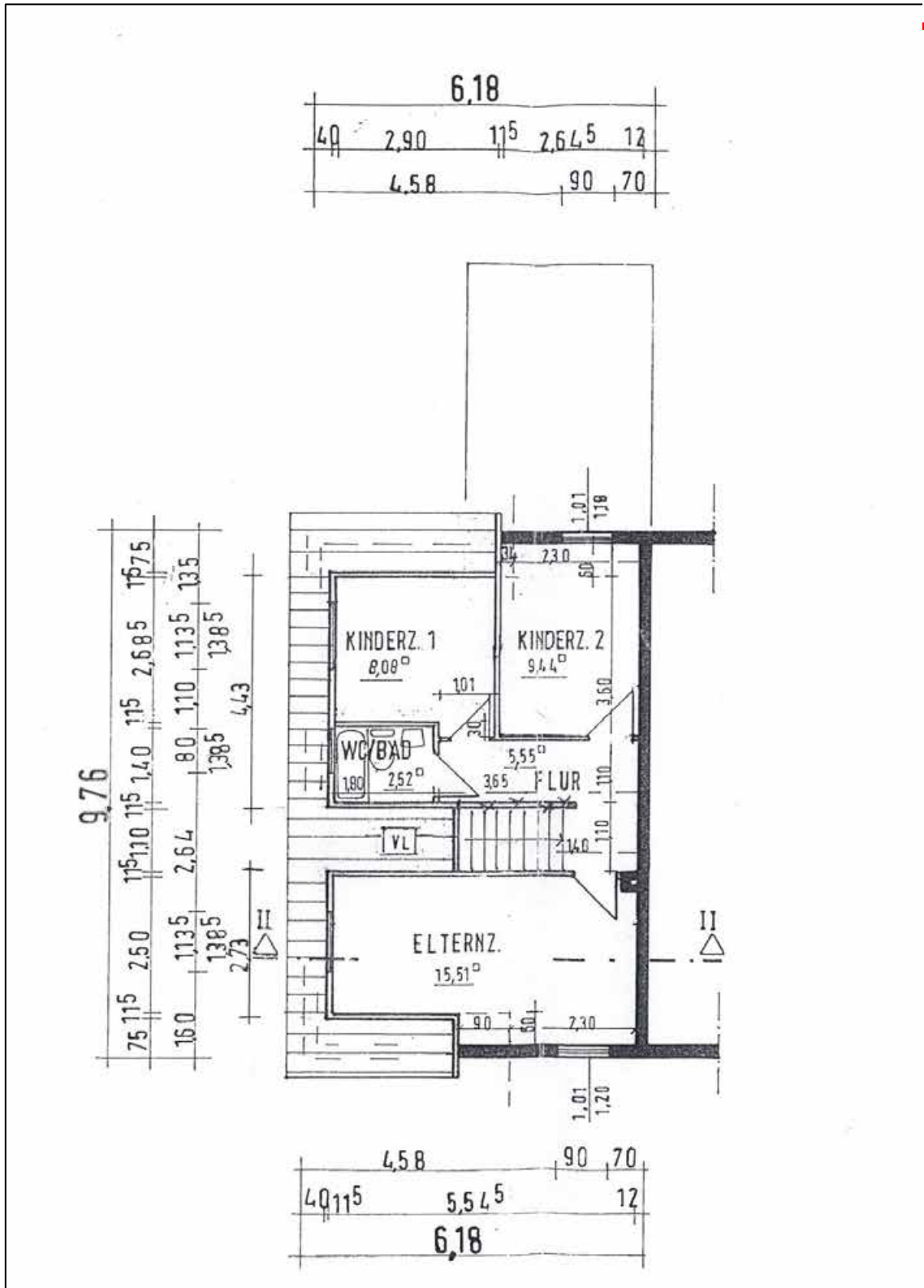


Abbildung 15 Dachgeschossgrundriss der Einfamilien-Doppelhaushälfte ohne Maßstab. Der ursprünglich geplante Dachgeschossausbau wurde lediglich in reduzierter Form durchgeführt, daher stimmt der Plan mit der Ist-Situation nur bedingt überein.
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

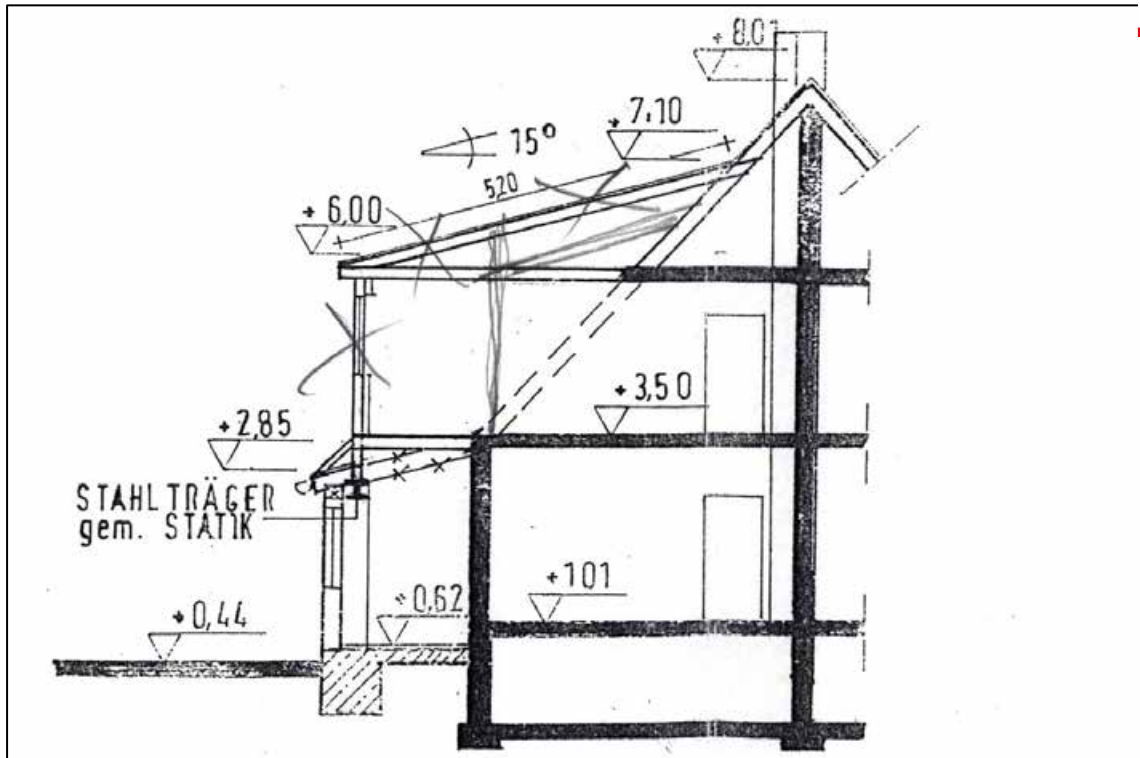


Abbildung 16 Schnitt durch die Einfamilien-Doppelhaushälfte ohne Maßstab. Der geplante Dachgeschossausbau wurde in reduzierter Form durchgeführt (siehe Schnitt). aus den Bauakten der Stadt Hamm © Stadt Hamm

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

- 5.1.5.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.5.2 Kellerwände
Mauerwerk
- 5.1.5.3 Außenwände der Geschosse
Mauerwerk
- 5.1.5.4 Außenwandflächen
Putz
- 5.1.5.5 Innenwände der Geschosse
Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.5.6 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden

- 5.1.5.7 Decken über Kellergeschoss
 Betondecke
- 5.1.5.8 Decken über Erdgeschoss
 Holzbalkendecke
- 5.1.5.9 Kellertreppe
 Betontreppe mit Fliesenbelag
- 5.1.5.10 Dachkonstruktion
 Satteldach
- 5.1.5.11 Dachentwässerung
 außen liegende Zink-Dachrinnen und Zink-Fallrohre
- 5.1.5.12 Türen
 Haustür als Holzrahmentür
 Terrassentür als Kunststoffrahmentür mit 2-Scheiben-Wärme-
 dämmverglasung und freistehendem Element
 Innentüren glatt abgesperrte Holztüren
- 5.1.5.13 Fenster
 Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.5.14 Rollläden
 in Kunststoff
- 5.1.5.15 Wärmedämmung, Schallschutz
 baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.16 Heizungsanlage
 gasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage (für das gesamte
 Doppelhaus, auch Hausnummer 42)
- 5.1.5.17 Elektroinstallation
 bualtertypisch

5.1.6 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.1.6.2 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der Einfamilien-Doppelhaushälfte feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 17 bis 24 ab Seite 45 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

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

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

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

5.1.6.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an der Einfamilien-Doppelhaushälfte feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 17 bis 24 ab Seite 45 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.4.1 Definition des Schadens:

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

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

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

5.1.6.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Nr. 2 ImmoWertV Beschädigungen an der Einfamilien-Doppelhaushälfte feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 17 bis 24 ab Seite 45 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.5 baulicher Zustand

5.1.6.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an der Einfamilien-Doppelhaushälfte setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 20.000 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 81 dieses Gutachtens) an.

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



Abbildung 17 multiple Rissbildung an der Außenfassade (Straßenseite)
der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 18 multiple Rissbildung an der Außenfassade (Rückseite) der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 19 Putzabplatzungen an der Terrasse der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 20 nicht abgeschlossene Putzarbeiten an der Terrasse der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 21 nicht abgeschlossene Putzarbeiten an der Terrasse und Kellerabgang der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 22 defekter Fliesenoberbelag auf der Kellertreppe der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 23 Versottung am Kamin der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 24 fehlende Leiter zum Spitzboden
der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 13.08.2024

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.2.1.1 Die Garage wurden in Massivbauweise errichtet.

5.2.1.2 Baujahr (Erstnutzung): nicht bekannt, vor ca. 1983
(aus historischen Orthophotos aus dem Onlineportal
www.tim-online.nrw.de)

5.2.2 Bauzahlen

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

Erdgeschoss Garage, ca.: 36 m²

Garage, gesamt, ca.: 36 m²

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

Die Garage wurde in Massivbauweise mit Holzbalkendecke und
Flachdach sowie in einfacher Gestaltung errichtet.

5.2.4 **Energetische Eigenschaften** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

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



Abbildung 25 Ansicht der Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 13.08.2024

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

- 5.2.5.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.2.5.2 Außenwände
Mauerwerk
- 5.2.5.3 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.2.5.4 Dachkonstruktion
Flachdach

- 5.2.5.5 Dachdeckung
Schweißbahn
- 5.2.5.6 Tor
Stahlschwinger
- 5.2.5.7 Tür
Stahltür
- 5.2.5.8 Fenster
Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.2.5.9 Wärmedämmung
baujahrtypisch vorhanden



Abbildung 26 Blick in die Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 13.08.2024

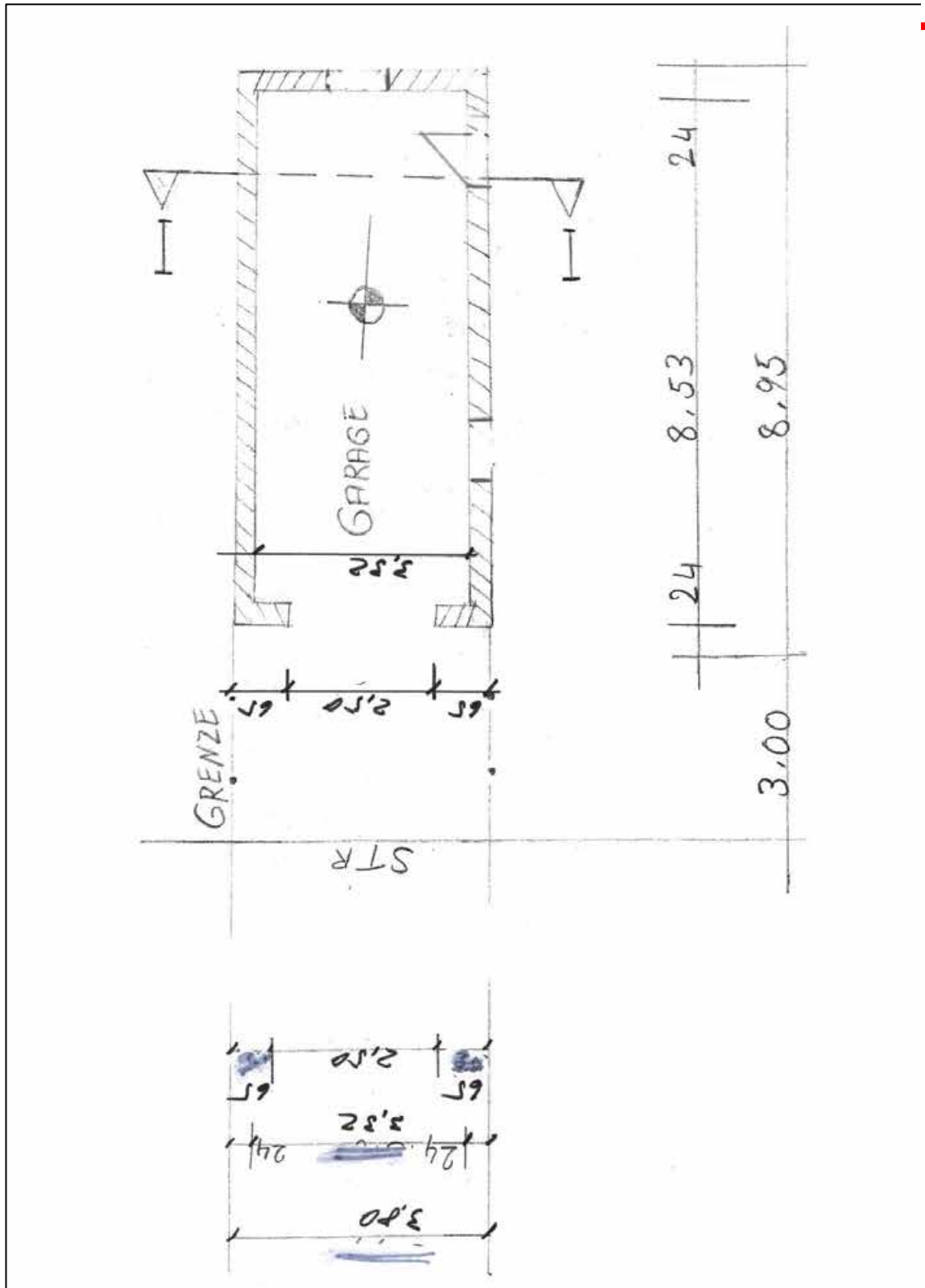


Abbildung 27 Grundriss der Garage
Maßstab 1:100
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

5.2.6 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.6.2 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der Garage feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 28 bis 29 ab Seite 54 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.2.6.3 Baumängel

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.6.3.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden (siehe Nr. 5.1.6.3.1. auf Seite 44 dieses Gutachtens).

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

5.2.6.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an der Garage feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 28 bis 29 ab Seite 54 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.2.6.4 Bauschäden

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.6.4.1 Die Definition des Schadens ist unter Nr. 5.1.6.4.1 auf Seite 44 dieses Gutachtens zu finden:

5.2.6.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Nr. 2 ImmoWertV Beschädigungen an der Garage feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 28 bis 29 ab Seite 54 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.2.6.5 baulicher Zustand

Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an der Garage setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 1.000 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 81 dieses Gutachtens) an.

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



Abbildung 28 Rissbildung in der Außenwand der Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 29 Feuchtigkeitsflecken in der Decke der Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

5.3.1.1 Der Hauszugang sowie die Zufahrt zur Garage führt von der Straße über eine mit Beton-Verbundsteinen belegte Auffahrt.

5.3.1.2 Der Hauszugang besteht zudem über eine Differenzausgleichstreppe (2 Stufen).



Abbildung 30 Garagenzufahrt neben der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 31 Hauszugangsbereich vor der Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024

5.3.2 Gartenanlage

- 5.3.2.1 Hinter der Einfamilien-Doppelhaushälfte befindet sich ein gemeinschaftlich mit der zweiten Doppelhaushälfte genutzter Garten mit Wiese und Bäumen, Beeten und Strauchwerk.



Abbildung 32 Blick in den Garten und auf die Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 13.08.2024



Abbildung 33 Blick in den Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 13.08.2024

5.4 Gesamteindruck

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einfacher Wohnlage von Hamm.
- Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrtypische Gestaltung.
- Die baulichen Anlagen befinden sich äußerlich in einem altersentsprechenden Zustand mit Instandhaltungsstau sowie baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.2 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.

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

7 **Ermittlung des Bodenwertes**

(§ 40 ImmoWertV)

7.1 **Bodenrichtwert**

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

7.1.1 Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2024 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanchlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

115 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke mit einer baulichen Nutzung von 1-3 Geschossen. Die Art der Nutzung wird als „Wohnbaufläche“ angegeben.

7.2 **Abweichung vom Bodenrichtwert**

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

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 für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

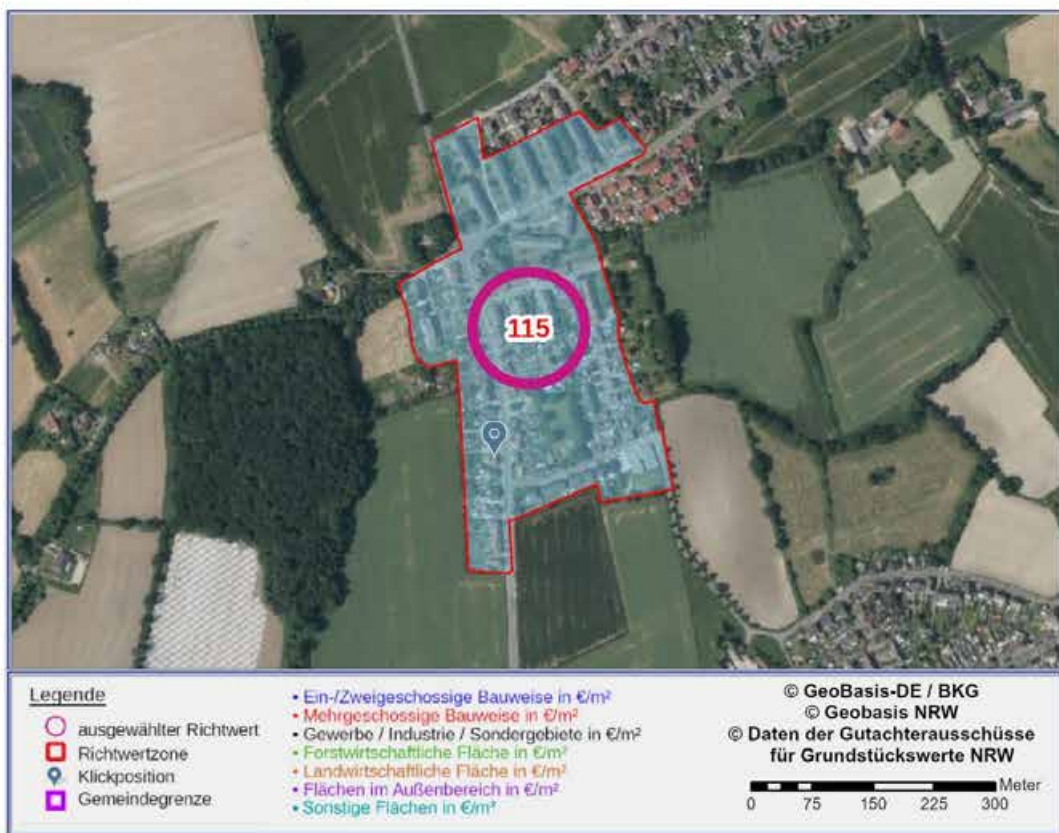
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



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

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

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



Ausgabe gefertigt am 07.10.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 34 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen


Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm	
Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm Tel.: 02381/17-4202		
Erläuterung zum Bodenrichtwert		
Lage und Wert		
Gemeinde	Hamm	
Postleitzahl	59075	
Gemarkungsname	Bockum-Hövel	
Gemarkungsnummer	1865	
Ortsteil	Bockum-Hövel	
Bodenrichtwertnummer	168	
Bodenrichtwert	115 €/m²	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01	
Beschreibende Merkmale		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragfrei	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	
Geschosszahl	I-III	
Tiefe	35 m	
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m²	
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01	
Ausgabe gefertigt am 07.10.2024 aus BORIS-NRW Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		

Abbildung 35 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

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

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

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

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner wie folgt vorgenommen:

7.4.1.1 Den mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Teil des Grundstücks Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664 betrachtet der Unterzeichner zur Größe von 307 m², bei einer Grundstückstiefe von 35 m, als Wohnbauland mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 115 EUR/m² Grundstücksfläche.

Für die verbleibende Grundstücksfläche zur Größe von 108 m², genutzt als Hinterland, nimmt der Unterzeichner einen ortsüblichen pauschalen Abschlag in Höhe von 50 %, bezogen auf den Bodenrichtwert in Höhe von 115 EUR/m² Grundstücksfläche, vor und setzt hier einen Betrag in Höhe von 58 EUR/m² Grundstücksfläche an.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 10“ vom 06.08.2024 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Janssenstraße.

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

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.“

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

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

7.5.4 Straßenbaubeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Der mit Straßenbaubeitragsbescheid vom 30.11.1987 erhobene Straßenbaubeitrag für den durchgeführten Ausbau der Gehwege, der Parkstreifen, des Radweges und der Straßenentwässerung ist bezahlt mit 630,48 €.

Der Straßenbaubetrag für die im Jahr 2018 durchgeführte Verbesserung der Straßenbeleuchtung ist bezahlt mit 30,20 €. Gemäß der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022 wurde eine vollständige Entlastung der Straßenausbaubeitragspflichten durch Übernahme der Anliegeranteile durch das Land NRW bewirkt.“

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1 auf Seite 60 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie und kanalschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

▪ Wohnbauland Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664, 307 m ² x 115 EUR/m ²	+	35.305 EUR
Bodenwert (Modellwert), gesamt	=	<u>35.305 EUR</u>
▪ Hinterland Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 27, Flurstück 664, 108 m ² x 58 EUR/m ²	+	6.264 EUR
Bodenwert (objektbezogen), gesamt	=	<u>41.569 EUR</u>

8 Ermittlung des Sachwertes

8.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt die baulichen Anlagen (Legaldefinition im § 2 BauO NRW) auf dem zu bewertenden Grundstück aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung am 13.08.2024 in folgende Teil- oder Einzelanlagen zur Einstufung gemäß NHK 2010 auf:

8.1.1 Doppelhaushälfte

8.1.1.1 Haupthaus, unterkellert:

Der Unterzeichner ordnet die baulichen Anlagen Haupthaus, unterkellert mit einer BGF von ca. 112 m² dem Gebäudetyp 2.01, Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller- und Erdgeschoss sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.1.1.2 Haupthaus, nicht unterkellert:

Der Unterzeichner ordnet die baulichen Anlagen Haupthaus, nicht unterkellert mit einer BGF von ca. 27 m² dem Gebäudetyp 2.23, Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss sowie einem Flachdach oder flach geneigten Dach gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.1.2 Garage

Der Unterzeichner ordnet die baulichen Anlagen Garage mit einer BGF von 36 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 12 ImmoWertV zu.

8.2 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Doppelhaushälfte

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

8.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

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

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

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

8.2.1.2 Haupthaus, unterkellert, 112 m² BGF, 80,58 %

8.2.1.2.1 Kostenkennwerte:

Standardstufe 1:	615 EUR/m ² BGF
Standardstufe 2:	685 EUR/m ² BGF
Standardstufe 3:	785 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4:	645 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5:	1.180 EUR/m ² BGF

8.2.1.3 Haupthaus, nicht unterkellert, 27 m² BGF, 19,42 %

8.2.1.3.1 Kostenkennwerte:

Standardstufe 1:	865 EUR/m ² BGF
Standardstufe 2:	965 EUR/m ² BGF
Standardstufe 3:	1.105 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4:	1.335 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5:	1.670 EUR/m ² BGF

8.2.1.4 Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude:

Standardstufe 1:	664 EUR/m ² BGF
Standardstufe 2:	739 EUR/m ² BGF
Standardstufe 3:	847 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4:	779 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5:	1.275 EUR/m ² BGF

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

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

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

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

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet.

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

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

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 8.2.1.4) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

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

8.2.2.1 Ermittlung der Kostenanteile der Standardmerkmale

8.2.2.1.1 Standardmerkmal Außenwände

zu 0 % in die Standardstufe 1

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

zu 100 % in die Standardstufe 2

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

zu 0 % in die Standardstufe 3

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

zu 0 % in die Standardstufe 4

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

zu 0 % in die Standardstufe 5

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 170 EUR.

8.2.2.1.2 Standardmerkmal Dach

zu 0 % in die Standardstufe 1

Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

zu 100 % in die Standardstufe 2

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

zu 0 % in die Standardstufe 3

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

zu 0 % in die Standardstufe 4

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

zu 0 % in die Standardstufe 5

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 111 EUR.

8.2.2.1.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

zu 0 % in die Standardstufe 1

Einfachverglasung; einfache Holztüren

zu 0 % in die Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

zu 0 % in die Standardstufe 5

große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 93 EUR.

8.2.2.1.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

zu 100 % in die Standardstufe 2

massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

zu 0 % in die Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

zu 0 % in die Standardstufe 4

Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

zu 0 % in die Standardstufe 5

gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 81 EUR.

8.2.2.1.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

zu 75 % in die Standardstufe 2

Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

zu 25 % in die Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

zu 0 % in die Standardstufe 4

Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung

zu 0 % in die Standardstufe 5

Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 84 EUR.

8.2.2.1.6 Standardmerkmal Fußböden

zu 0 % in die Standardstufe 1

ohne Belag

zu 100 % in die Standardstufe 2

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

zu 0 % in die Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

zu 50 % in die Standardstufe 4

Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

zu 0 % in die Standardstufe 5

hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 56 EUR.

8.2.2.1.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

zu 0 % in die Standardstufe 1

einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

zu 100 % in die Standardstufe 2

1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

zu 0 % in die Standardstufe 3

1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

zu 0 % in die Standardstufe 4

1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

zu 0 % in die Standardstufe 5

mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 67 EUR.

- 8.2.2.1.8 Standardmerkmal Heizung**
zu 0 % in die Standardstufe 1
Einzelöfen, Schwerkraftheizung
zu 0 % in die Standardstufe 2
Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
zu 100 % in die Standardstufe 3
elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
zu 0 % in die Standardstufe 4
Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
zu 0 % in die Standardstufe 5
Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 76 EUR.

- 8.2.2.1.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung**
zu 0 % in die Standardstufe 1
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
zu 50 % in die Standardstufe 2
wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
zu 50 % in die Standardstufe 3
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
zu 0 % in die Standardstufe 4
zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
zu 0 % in die Standardstufe 5
Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 48 EUR.

- 8.2.2.2 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert**
Es wurden folgende anteiligen Kostenanteile ermittelt:

▪ Außenwände		170 EUR
▪ Dach	+	111 EUR
▪ Fenster und Außentüren	+	93 EUR
▪ Innenwände und -türen	+	81 EUR
▪ Deckenkonstruktion und Treppen	+	84 EUR
▪ Fußböden	+	56 EUR
▪ Sanitäreinrichtungen	+	67 EUR
▪ Heizung	+	76 EUR
▪ sonstige technische Ausstattung	+	48 EUR

Normalherstellungskosten bezogen auf
das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert = 786 EUR

8.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 786 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 8.2.1.4 auf Seite 66 Tabelle nochmals aufgeführt) zu 2,44 ermittelt.

8.2.4 Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert

8.2.4.1 Abschlag auf den Kostenkennwert wegen eines fehlenden Drempels bei ausgebautem Dachgeschoss (orientiert an den Ansätzen der AGVGA.NRW):

Abschlag in Höhe von 6,5 %
6,5 % x 786 EUR = 51 EUR

8.2.4.2 Aufsummierter Kostenkennwert
786 EUR - 51 EUR = 735 EUR

8.2.5 Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010

8.2.5.1 Doppelhaushälfte,
132 m² BGF x 735 EUR/m² 97.020 EUR

8.2.5.2 Hausanschlüsse

- Wasser, pauschal + 1.000 EUR
- Abwasser, pauschal + 1.000 EUR
- Strom, pauschal + 1.000 EUR
- Gasanschluss, pauschal + 1.000 EUR

8.2.5.3 besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden

- Kelleraußentreppe + 6.000 EUR
- Schleppdachgaube + 29.257 EUR
- Terrasse mit Treppe, pauschal + 5.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte einschließlich der Baunebenkosten in Höhe von 17 % = 141.277 EUR

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

8.2.6.1 Baupreisindex:
Das Statistische Bundesamt hat für das zweite Quartal 2024 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 182,7 für Wohngebäude festgestellt.

8.2.6.2 Für die Doppelhaushälfte werden die indizierten Herstellungskosten aus den ermittelten auf das Baujahr 2010 bezogenen Herstellungskosten und dem Baupreisindex wie folgt ermittelt:
141.277 EUR x 182,7 / 100 = 258.113 EUR

Herstellungskosten der Doppelhaushälfte am Wertermittlungsstichtag (indizierte Herstellungskosten) = 258.113 EUR

8.2.7 **Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Doppelhaushälfte am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)**

8.2.7.1 Legaldefinition

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

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

- 8.2.7.2 In Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde zu legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben. Diese Ansätze werden gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewendet.
- 8.2.7.3 In Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird vom Unterzeichner sachgerecht angewendet.
- 8.2.7.4 Für die Art der baulichen Anlage freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser wird gemäß Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren angesetzt.
- 8.2.7.5 Da es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte handelt, wird das Modell sachgerecht angewendet.
- 8.2.7.6 Die Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.2.7.7 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.5 auf Seite 14 dieses Gutachtens).

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

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung:
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Fenster und Außentüren:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Leitungssysteme:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Heizungsanlage:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 1 Punkt.

Wärmedämmung der Außenwände:
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung von Bädern:
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 1 Punkt.

Modernisierung des Innenausbaus:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 1 Punkt.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

8.2.7.8 Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 3 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 - 1 Punkt = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „kleine Modernisierung“ angesehen.

8.2.7.9 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters des Gebäudes von 70 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. Nr.2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 0,9033$, $b = 1,9263$ und $c = 1,2505$ berechnet und auf volle Jahre gerundet.

Dass ein Alter größer der Gesamtnutzungsdauer nicht mit der Formel vereinbar ist, sieht der Unterzeichner als implizite Restriktion (einbezogene Beschränkung), da ansonsten die ermittelte Restnutzungsdauer bei steigendem Alter ansteigen würde. Als Minimalwert wirtschaftlich noch nutzbarer Objekte gibt das Modell somit einen Wert von 12 Jahren aus. Dies entspricht dem Fall, dass das Alter der Gesamtnutzungsdauer entspricht und keine Modernisierungspunkte vergeben wurden. Der Unterzeichner setzt auf Basis dieser Annahmen für das Alter bei einem noch wirtschaftlich nutzbaren Objekt maximal die zu Grunde gelegte Gesamtnutzungsdauer an.

Gemäß dem Modell hat der Unterzeichner somit eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 21 Jahren ermittelt.

8.2.7.10 Die unter Nr. 8.2.7.9 aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten erst ab einem relativen Alter von 46,67 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes ermittelt der Unterzeichner die Restnutzungsdauer nach der Formel:

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 70 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 87,5 %.

Da das relative Alter von 87,5 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 46,67 % aufweist, ist die unter Nr. 8.2.7.9 aufgeführte Formel hier anwendbar.

8.2.7.11 Aufgrund des Erhaltungszustandes und des allgemeinen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen legt der Unterzeichner orientiert am obigen Modell für die weiteren Berechnungen eine Restnutzungsdauer in Höhe von 21 Jahren für die weiteren Berechnungen zu Grunde.

8.2.7.12 Alterswertminderung
(§ 23 ImmoWertV)

8.2.7.12.1 Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 21 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt
(80 Jahre – 21 Jahre) / 80 Jahre x 100 = 74 %

8.2.7.12.2 Bei einer linearen Alterswertminderung von 74 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte wie folgt:

Herstellungskosten für die Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag = 258.113 EUR

lineare Alterswertminderung
258.113 EUR x 74 / 100 = 191.004 EUR

Gebäudezeitwert für die Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag = 67.109 EUR

8.3 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Garage

8.3.1 Gebäudestandard und Kostenkennwerte

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

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

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

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

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

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

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Unterzeichner in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung. Die Beschreibung der Standardstufen basiert auf dem Bezugsjahr der NHK, dem Jahr 2010. Der Unterzeichner stuft die baulichen Anlagen Garage wie folgt ein:

zu 0 % in die Standardstufe 3 in Höhe von 245 EUR/m² BGF
zu 100 % in die Standardstufe 4 in Höhe von 485 EUR/m² BGF
zu 0 % in die Standardstufe 5 in Höhe von 780 EUR/m² BGF

8.3.2.1 Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 485 EUR/m² BGF ermittelt.

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

8.3.2.2 Mit dem ermittelten Kostenkennwert für den Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen in Höhe von 485 EUR/m² BGF wird mittels Interpolation die Gebäudestandardkennzahl 4 abgeleitet.

8.3.3 **Ermittlung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage**
(§ 36 ImmoWertV)

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

36 m ² BGF x 485 EUR/m ²	=	17.460 EUR
Herstellungskosten Garage	=	<u>17.460 EUR</u>

8.3.3.2 **Baupreisindex**
Das Statistische Bundesamt hat für das zweite Quartal 2024 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 182,7 für Wohngebäude festgestellt.

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

17.460 EUR x 182,7 /100	=	31.899 EUR
Herstellungskosten der Garage	=	<u>31.899 EUR</u>

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

8.3.4.1 Der Unterzeichner setzt für die bauliche Anlage Garage eine der Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 21 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß ImmoWertV an. Bei einer linearen Alterswertminderung von 65 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Herstellungskosten Garage	31.899 EUR
lineare Alterswertminderung 31.899 EUR x 65 / 100	- 20.734 EUR
Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag	= 11.165 EUR

8.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

8.4.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der altersgeminderten Herstellungskosten, dem Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Einfamilien-Doppelhaushälfte, den besonderen Einrichtungen, den Nebengebäuden und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelhaushälfte zum Wertermittlungsstichtag	+ 67.109 EUR
▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage	+ 11.165 EUR
▪ Außenanlagen pauschaler Zuschlag, 5% der Herstellungswerte 78.274 EUR x 5 %	+ 3.914 EUR
▪ Bodenwert (Modellwert)	+ 35.305 EUR
vorläufiger Sachwert	= 117.493 EUR

8.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

8.5.1 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV

Der Unterzeichner hat durch Interpolation gemäß den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 bei einem vorläufigen Sachwert von 117.493 EUR einen Sachwertfaktor in Höhe 1,70, das entspricht einer Anpassung in Höhe von 70 %, ermittelt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt setzt der Unterzeichner den Sachwertfaktor von 1,70 an. Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

$$117.493 \text{ EUR} \times 1,70 = \underline{\underline{199.738 \text{ EUR}}}$$

8.5.2 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Abschlag in Höhe von 10 % als erforderlich an.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

$$199.738 \text{ EUR} \times 0,90 = \underline{\underline{179.764 \text{ EUR}}}$$

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

8.6.1	Grund- und bodenbezogene Besonderheiten		
	▪ Berücksichtigung der selbstständig nutzbaren Teilfläche „Hinterland“	+	6.264 EUR
8.6.2	Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände		
	▪ Es sind ein besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sowie bauliche Beeinträchtigungen oder Beschädigungen sichtbar.		
	Einfamilien-Doppelhaushälfte	-	20.000 EUR
	Garage	-	1.000 EUR
8.6.3	sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:		
	▪ keine		
8.6.4	sonstige Werterhöhungen		
	▪ keine	+	0 EUR
	Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	=	14.736 EUR

8.7 **unbelasteter Sachwert**

▪ marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	179.764 EUR
▪ Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ohne Einfluss aus Rechten)	-	14.736 EUR
Sachwert, unbelastet	=	165.028 EUR

9 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

9.1 unbelasteter Verkehrswert

9.1.1 Es wurden ermittelt der

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Bodenwert in bebautem Zustand | 41.569 EUR |
| ▪ Sachwert, unbelastet
einschließlich Bodenwert | 165.028 EUR |

9.1.2 Der ermittelte unbelastete Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Janssenstraße 44 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 festgestellt zu

165.000 EUR

in Worten: **ehundertfünfundsechzigtausend EURO.**

10 Ermittlung der Belastungen durch Rechte

- Eigentumsübertragungsvormerkung

löschungsfähig – 0 EUR

- Anbaurecht

Da es sich um eine rein privatrechtliche Vereinbarung handelt, die nicht über dem Bauordnungsrecht steht, sieht der Unterzeichner hier lediglich eine marginal wertrelevante Belastung für das zu bewertende Grundstück. Weder aufgrund der Begünstigung gegenüber dem Grundstück Flurstück 663, noch gegenüber dem Flurstück 665, frei gegriffen

– 200 EUR

- Vereinigungsbaulast

Die Vereinigungsbaulast birgt aus bauordnungsrechtlicher Sicht Vorteile, die ohne Zustimmung der jeweils beteiligten Eigentümer der betroffenen Grundstücke aus privatrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden können. Einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks sieht der Unterzeichner aus diesem Grund nicht gegeben.

– 0 EUR

Wertminderung durch Rechte:

200 EUR

11 Ermittlung des Verkehrswertes

11.1 Sachwert

▪ Sachwert, unbelastet	=	165.028 EUR
▪ Werteinfluss aus Rechten	-	200 EUR
Sachwert	=	<u>164.828 EUR</u>

11.2 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

11.2.1 Es wurden ermittelt der

▪ Bodenwert in bebautem Zustand	41.569 EUR
▪ Sachwert einschließlich Bodenwert	164.828 EUR

11.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert. Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für die zu bewertenden Grundstücke mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

11.2.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Janssenstraße 44 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 festgestellt zu

165.000 EUR

in Worten: **ehnhundertfünfundsechzigtausend EURO.**

11.2.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 13 und Nr. 1.5. auf Seite 14 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

12 Schlussbemerkungen

12.1 Gutachtenumfang

12.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2024.049-ZV umfasst 85 Seiten.

12.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

12.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.3. auf Seite 10 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.
Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachteraufbereitungen Lizenzrechte erworben.
Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen.

12.3 Datenschutz

12.3.1 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.

12.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 21.10.2024
Aufgestellt: Ahlen, den 21.10.2024

Bastian Bienek M. Sc. RWTH