

Gutachten Nr. 2024.024-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau sowie einem angebauten Lagerraum mit Garage bebaute Grundstück unter der Anschrift

Wilhelmstraße 45 in 59067 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 49/23

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:

22.03.2024

Qualitätsstichtag:

22.03.2024

Abgeschlossen:

Ahlen, den 10.06.2024

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

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes
von Grundstücken

mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

von Wolfgang Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

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

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz
sowie Bundesamt für Justiz

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 19.07.2021

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

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 25.11.2003

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

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

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

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner 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

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

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

Bewertungsliteratur

Wohnflächenberechnung

Herausgeber: Gerhard Heix

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

BKI Baukosten 2021, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart

ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage 2021

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2017

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo 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	11
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	12
1.3	Ortsbesichtigung	12
1.3.1	Ladungen	12
1.3.2	Durchführung	12
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.6	Anerkennung der Bedingungen	15
2	Gegenstand der Wertermittlung	16
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	16
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 3675	16
2.2.1	Bestandsverzeichnis	16
2.2.2	Abteilung I	16
2.2.3	Abteilung II	16
2.2.4	Abteilung III	16
2.3	Liegenschaftskataster	17
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	17
2.4.1	Grundbuch	17
2.4.2	Baulastenverzeichnis	17
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	18
2.4.4	Andere Rechte	18
2.5	Grenzüberschreitungen	18
2.5.1	Überbau	18
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	18
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	19
2.8	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	19
3	Ortsbeschreibung	20
3.1	Einwohnerzahlen	20
3.2	Fläche	20

3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	20
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	20
3.3.2	Infrastruktur	21
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	21
3.4	Makrolage	22
4	Grundstücksbeschreibung	23
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	23
4.1.1	Verkehrslage	23
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	23
4.1.3	Umgebungsbebauung	23
4.1.4	Planungsrecht	30
4.1.5	Entwicklungszustand	32
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	32
4.1.7	Umwelteinflüsse	33
4.2	Grundstückseigenschaften	34
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 38, Flurstück 381	34
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	36
5.1	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	36
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	36
5.1.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	37
5.1.3	Bauzahlen	38
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	39
5.1.5	Energetische Eigenschaften	39
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	41
5.1.7	Bauzustand	50
5.2	Lagerraum mit Garage	51
5.2.1	Art, Nutzung, Baujahr	51
5.2.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	51
5.2.3	Bauzahlen	52
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	52
5.2.5	Energetische Eigenschaften	52
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	54
5.2.7	Bauzustand	55
5.3	Außenanlagen	57
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtbereich	57
5.4	Gesamteindruck	63
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	64
6.1	Vergleichswertverfahren	64
6.2	Sachwertverfahren	64
6.3	Ertragswertverfahren	65

7	Ermittlung des Bodenwertes	66
7.1	Bodenrichtwert	66
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	66
7.3	Maß der baulichen Nutzung	68
7.4	Wertzonen	69
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	69
7.6	Freilegungskosten	70
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	70
8	Ermittlung des Ertragswertes	71
8.1	Marktüblich erzielbarer Mietzins	71
8.1.1	Angaben aus Mietverträgen	71
8.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktüblichen Mieten	71
8.2	Liegenschaftszinssatz	73
8.3	Angesetzter Rohertrag	74
8.4	Bewirtschaftungskosten	75
8.5	jährlicher Reinertrag	76
8.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	76
8.7	Vorläufiger Ertragswert	77
8.8	Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV	77
8.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	78
8.10	Ertragswert	79
9	Ermittlung des Verkehrswertes	80
9.1	Verkehrswert	80
10	Schlussbemerkungen	81
10.1	Gutachtenumfang	81
10.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	81
10.3	Datenschutz	81
10.4	Fertigstellung	81

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	24
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	24
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	25
Abbildung 4	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	25
Abbildung 5	Auszug aus der Straßenkarte.....	26
Abbildung 6	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm.....	27
Abbildung 7	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm	28
Abbildung 8	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	29
Abbildung 9	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.134.....	31
Abbildung 10	Frontansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	40
Abbildung 11	Seiten- und Rückansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau.....	40
Abbildung 12	Rückansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	41
Abbildung 13	Kellergeschoss-Grundriss vom Anbau	43
Abbildung 14	Erdgeschoss-Grundriss vom Anbau.....	44
Abbildung 15	Obergeschoss-Grundriss vom Anbau	44
Abbildung 16	Nordostansicht vom Anbau vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	45
Abbildung 17	1. Obergeschoss-Grundriss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	45
Abbildung 18	Dachgeschoss-Grundriss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	46
Abbildung 19	Schnitt durch das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau.....	47
Abbildung 20	Südostansicht der baulichen Anlagen	47
Abbildung 21	Hauptraum des Ladenlokals im Erdgeschoss	48
Abbildung 22	Nebenraum des Ladenlokals im Erdgeschoss	48
Abbildung 23	Vorraum zu den Toiletten des Ladenlokals im Erdgeschoss	49
Abbildung 24	Toilette im Ladenlokal im Erdgeschoss.....	49
Abbildung 25	Frontansicht vom Lagerraum mit Garage.....	53
Abbildung 26	Seitenansicht vom Lagerraum mit Garage.....	53
Abbildung 27	Erdgeschoss-Grundriss vom Lagerraum mit Garage.....	55
Abbildung 28	Feuchtigkeit im Dachbereich und Putzabplatzung	57
Abbildung 29	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	59
Abbildung 30	Stahltor an der Wilhelmstraße mit Zuwegung zum Haupteingang.....	60
Abbildung 31	Treppe zu den Hauszugängen im Hof.....	60
Abbildung 32	Zufahrt von der Wiethausstraße	61
Abbildung 33	Weg an der Nordostseite der baulichen Anlagen mit Hauszugang.....	61
Abbildung 34	Zufahrt von der Wiethausstraße mit Gartenflächen	62
Abbildung 35	Gartenfläche und Einfriedung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze	63
Abbildung 36	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	67
Abbildung 37	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	68

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 28.02.2024 mit Beschluss vom 28.02.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 4-facher Ausfertigung.
- 1.1.1.1 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 74a ZVG zu ermitteln.
- 1.1.2 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am zu bewertenden Grundstück zu dienen.
- 1.1.3 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.03.2024.
- 1.1.3.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 22.03.2024.
- 1.1.4.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.2 Objektbezogene Unterlagen

1.2.1 vom Auftraggeber erhalten

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

- 1.2.1.1 am 06.03.2024 Anschreiben vom 28.02.2024 mit Beschluss vom 28.02.2024
- 1.2.1.2 am 06.03.2024, – vom Amtsgericht Hamm unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 3675 vom 09.10.2023 (11 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 24.05.2024
- 1.2.2.2 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 12.03.2024 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 22.05.2024 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 14.03.2024 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 27.03.2024 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 24.05.2024 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 24.05.2024 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.9 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 15.03.2024 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.10 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.11 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.12 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 22.05.2024
- 1.2.2.14 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 – 29 Farbfotografien vom 22.03.2024, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

1.3 Ortsbesichtigung

1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 06.03.2024 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Freitag, den 22.03.2024 ab 11:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- die Verfahrensbevollmächtigte des Eigentümers „Name 1“
- den Verfahrensbevollmächtigten der Eigentümerin „Name 2“

1.3.2 Durchführung

1.3.2.1 Am Freitag, den 22.03.2024 von ca. 9:55 Uhr bis ca. 11:15 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt. Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- der Unterzeichner, Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc.,
- der Sachverständige Maximilian Bienek M. Sc.
- der Eigentümer, „Name 3“
- die Angestellte im Ladenlokal des Erdgeschosses, Frau „Name 4“
lediglich bei der Besichtigung der Räumlichkeiten des Ladenlokals im Erdgeschoss

1.3.2.2 Mit Schreiben vom 21.03.2024 wurde der Unterzeichner von „Name 5“, dem Verfahrensbevollmächtigten der Eigentümerin darüber informiert, dass seine Mandantin sich derzeit nicht in Hamm aufhält und nach seinem Kenntnisstand die Mieter keinen Zugang zum Objekt gewähren werden.

1.3.2.3 Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren für den Unterzeichner nicht zugänglich, da die Eigentümerin nicht anwesend war, der Eigentümer keine Schlüssel zum Objekt hatte und die Mieter ihm keinen Zutritt gewährt haben. Lediglich das Ladenlokal im Erdgeschoss mit Zugang von der Wilhelmstraße konnte von innen besichtigt werden.

1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

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

- 1.5.3.1 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein vollumfänglicher Zutritt zu den baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück gewährt wurde, findet die Bewertung des zu bewertenden Grundstücks im Weiteren zum Großteil von außen statt. Die vom Unterzeichner entstandenen Eindrücke von innen werden berücksichtigt. Der Unterzeichner macht hierfür Abschlüsse in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
- 1.5.3.2 Der von der Wilhelmstraße genutzte Weg in den Hof hinter den baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich, wie auch das Tor zwischen den Gebäuden, nahezu hälftig auf dem fremden Grundstück Flurstück 56. Es besteht kein Wegerecht zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.
Eine nähere Beschreibung befindet sich unter dem Punkt Außenanlagen unter Nr. 5.3 ab Seite 57 dieses Gutachtens.

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 3675

Grundbuch von Hamm
Amtsgericht Hamm

2.2.1 Bestandsverzeichnis

2.2.1.1 lfd. Nr. 5

Gemarkung: *Hamm*

Flur: 38

Flurstück: 381

Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Wilhelmstraße 45*

Größe: *8 a 25 qm*

2.2.2 Abteilung I

Eigentümer:

lfd. Nr. 9.1 zur lfd. Nr. 5 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis „Name 6“ – zu ½ Anteil –

lfd. Nr. 9.2 zur lfd. Nr. 5 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis „Name 7“ – zu ½ Anteil –

2.2.3 Abteilung II

keine Eintragungen

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 381, Flur 38

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Wilhelmstraße 45, Ortsteil 59067 Hamm
Fläche:	825 m ²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen / 825 m ²
Aktualität des Flurstücks:	02.11.2020

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 des Grundbuches (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 16 dieses Gutachtens.

2.4.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 12.03.2024 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

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 sowie bei der Ortsbesichtigung konnten die Mitarbeiter des Unterzeichners und 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 24.05.2024 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 24.05.2024 eingesehen (www.Hamm.de).

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

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 In der schriftlichen Auskunft der Stadt Hamm, „Name 8“, vom 27.03.2024 teilt diese 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.“

2.8 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.8.1 Gebäudeversicherung

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

2.8.2 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.

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. 5 auf Seite 26 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. 6 auf Seite 27 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 1,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 26 und Abb. 6 auf Seite 27 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 0,5 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 Wilhelmstraße überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und Wohn- und Geschäftsgebäuden, vornehmlich mit ausgebautem Dachgeschoss.
- Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße Wiethausstraße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
in der Wilhelmstraße,
fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
in der Wilhelmstraße
fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
in der Wiethausstraße
fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
in der Wiethausstraße
fotografiert am 22.03.2024

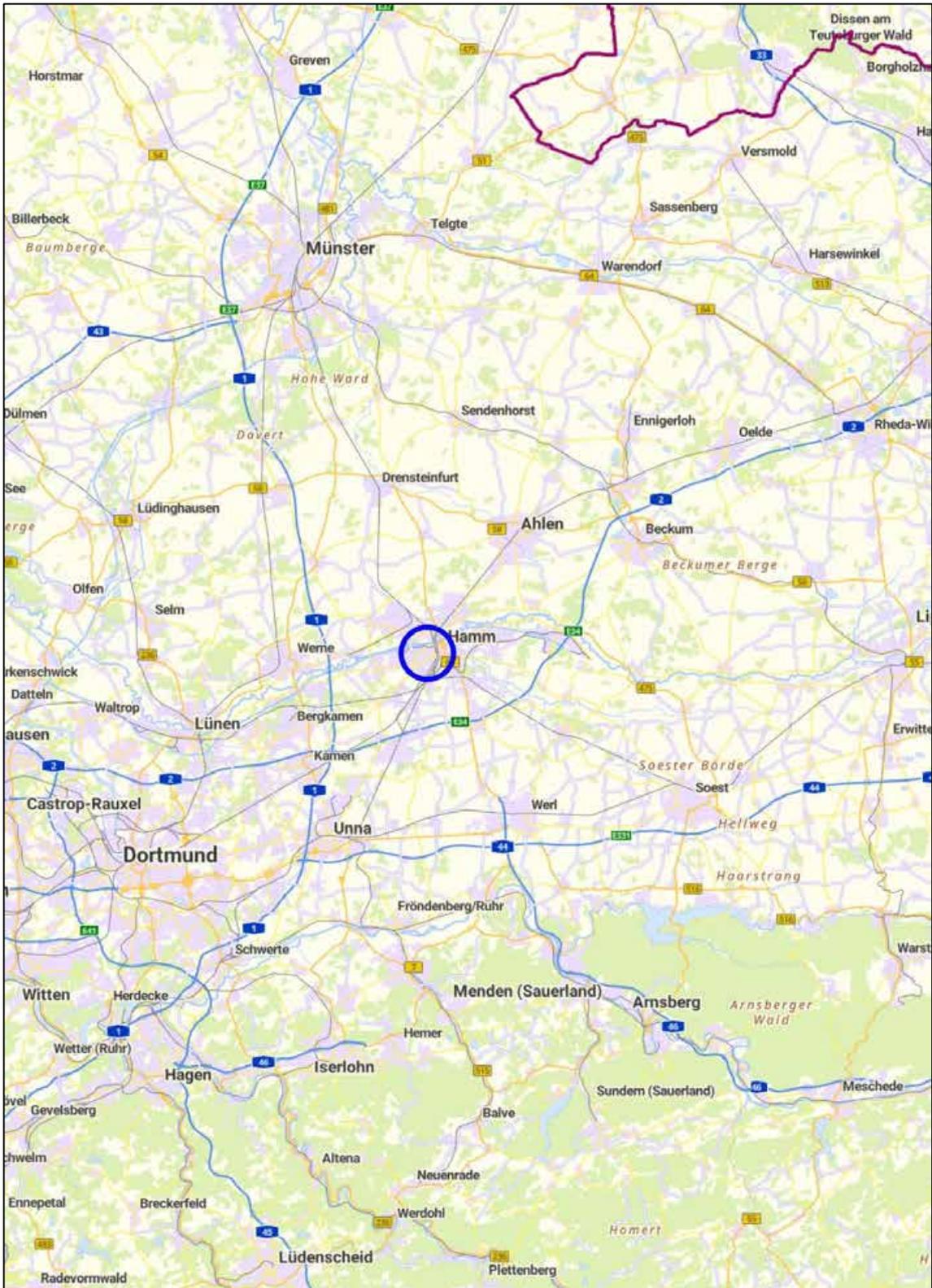


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

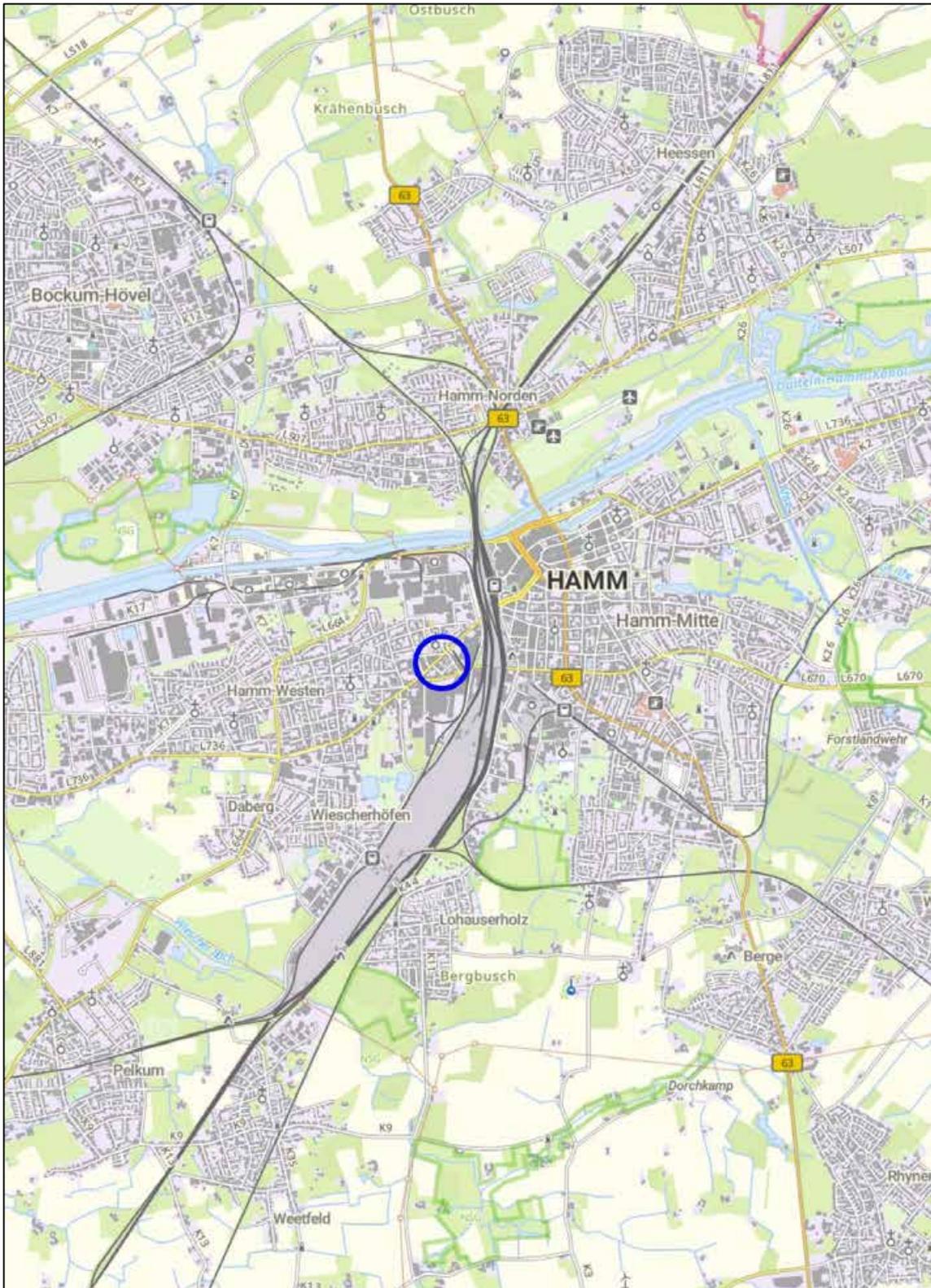


Abbildung 6 Auszug aus der Stadtkarte von Hamm
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

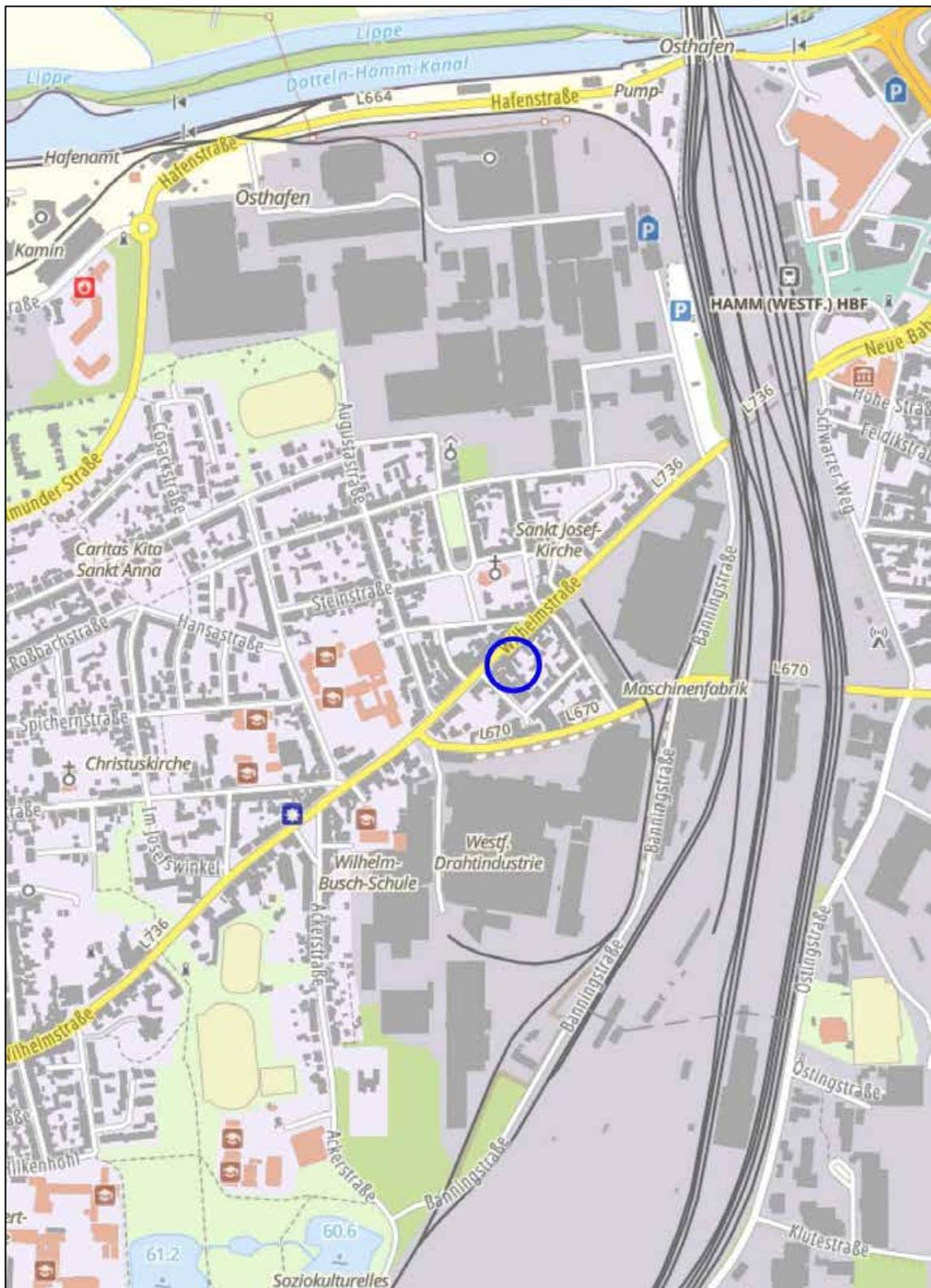


Abbildung 7 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

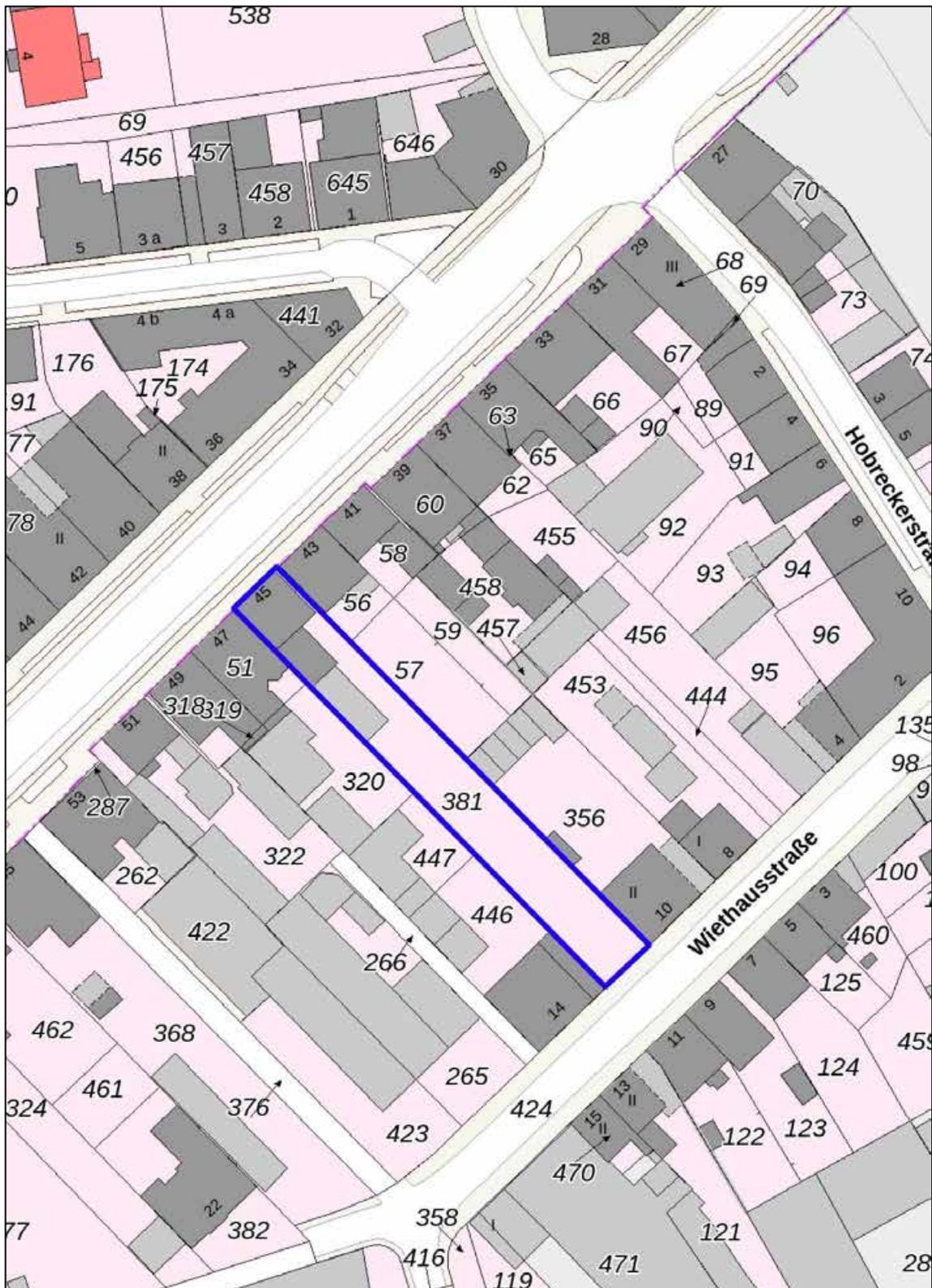


Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1:1 000
Das zu bewertende Grundstück ist blau umrandet.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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 22.05.2024 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans. Nr. 01.134 – Vergnügungsstättensteuerung Wilhelmstraße Ost –. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan. Die wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans lauten:

vorderer, an der Wilhelmstraße gelegener Bereich des zu bewertenden Grundstücks:

M_{IV} Mischgebiet
IV: Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
g geschlossene Bauweise

hinterer, an der Wiethausstraße gelegener Bereich des zu bewertenden Grundstücks:

MI Mischgebiet
II: Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
g geschlossene Bauweise

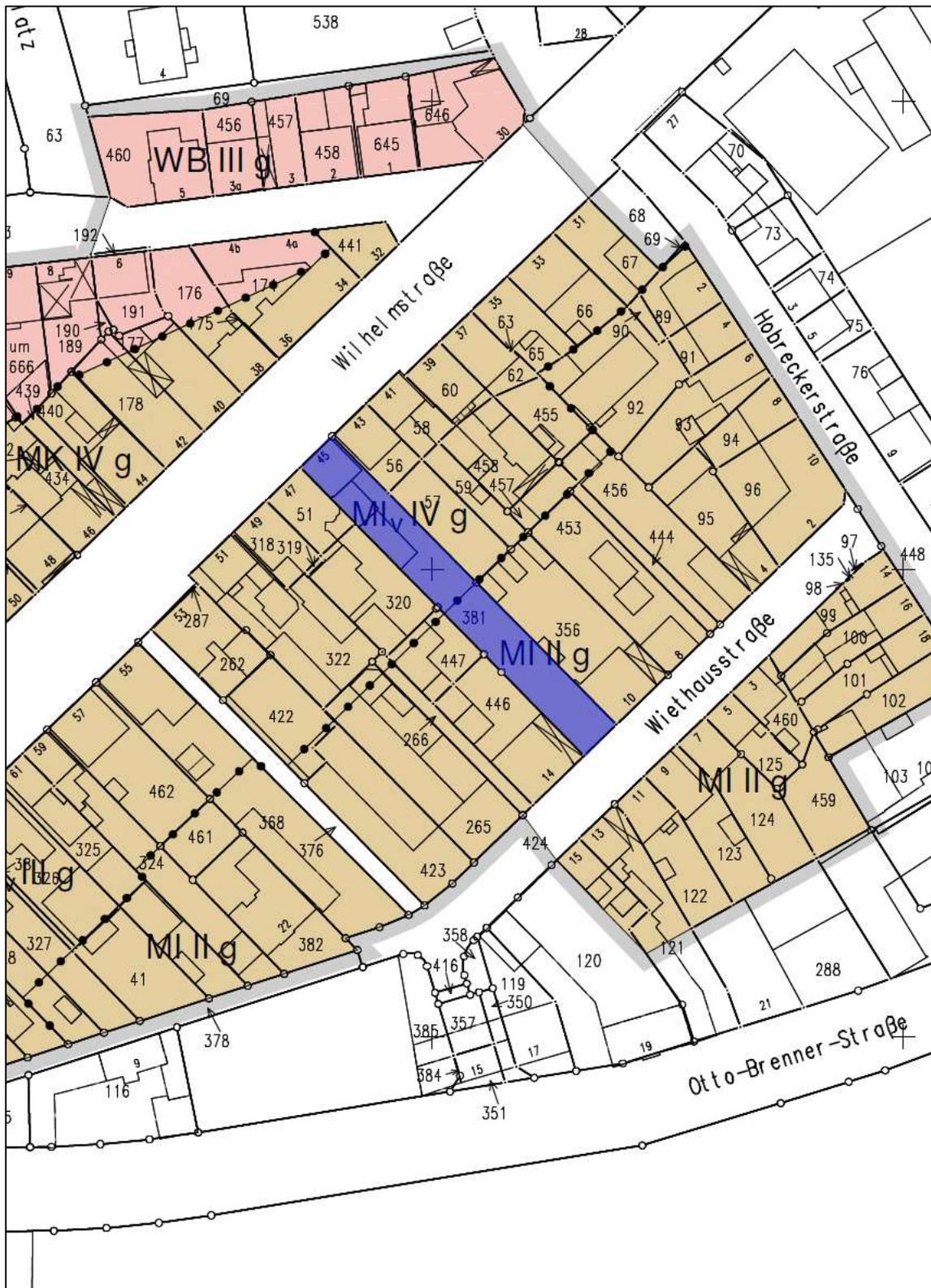


Abbildung 9 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01.134
der Stadt Hamm
Die ungefähre Lage des zu bewertenden Grundstücks ist blau unterlegt.
Quelle: www.o-sp.de/hamm
© Stadt Hamm

4.1.5 Entwicklungszustand
(§ 5 ImmoWertV)

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

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

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

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

Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 9“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Schönaich“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Weiterhin empfehle ich die RAG AKTIENGESELLSCHAFT im Hinblick auf potenzielle Methanausgasungen an der Tagesoberfläche im Zuge des Grubenwasseranstiegs um Stellungnahme zu bitten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht 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 erhöht und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.
- 4.1.7.3 **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 Hamm, Flur 38, Flurstück 381

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abb. 8 auf Seite 29 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 825 m²
- Grundstücksform: rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 9,5 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 86 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 62 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abb. 8 auf Seite 29 dieses Gutachtens)

Das Wohn- und Geschäftshaus (Haupthaus)

- hat einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 0,7 m im Mittel,
- befindet sich in Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

Der Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus

- ist südöstlich an das Wohn- und Geschäftshaus angebaut,
- hat einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 4 m im Mittel,
- befindet sich in Grenzbebauung, teilweise mit dem Nachbargebäude, zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

Der Lagerraum mit Garage

- ist südöstlich an den Anbau des Wohn- und Geschäftshauses angebaut,
- hat einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 4 m im Mittel,
- hat einen Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 55 m im Mittel,
- befindet sich in Grenzbebauung zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

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 einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau sowie einem angebauten Lagerraum mit 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 Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei dem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau handelt es sich um ein zweigeschossiges vollunterkellertes Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau.

- Eine Innenbesichtigung wurde lediglich im Erdgeschoss des Haupthauses (Ladenlokal) durchgeführt.
- Das Erdgeschoss des Haupthauses umfasst ein Ladenlokal.
- Das Erdgeschoss des Anbaus umfasst Praxisflächen.
- Das Obergeschoss des Haupthauses umfasst eine abgeschlossene Wohnung. Orientiert an den Planzeichnungen in der Bauakte geht der Unterzeichner davon aus, dass diese sich auch über die Fläche im Anbau erstreckt.
- Der Unterzeichner unterstellt orientiert an den Planzeichnungen der Bauakte, dass sich im Dachgeschoss des Haupthauses eine weitere abgeschlossene Wohnung befindet.
- Der Unterzeichner unterstellt, dass der Spitzboden nicht ausgebaut ist.

5.1.1.2 Baujahr

Wohn- und Geschäftshaus:	geschätzt ca. 1950
Anbau:	ca. 1954
Ausbau Dachgeschoss:	ca. 1974

(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.1.2 **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

(§ 4 ImmoWertV)

5.1.2.1 Legaldefinitionen

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).

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

Für die Art der baulichen Anlage Mehrfamilienhäuser ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen. Diese Ansätze werden gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm angewendet.

5.1.2.3 In Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt.

Aufgrund des Alters von mehr als 80 Jahren und da der Unterzeichner nur eine stark eingeschränkte Innenbesichtigung durchführen konnte, wird das Modell im Folgenden nicht angewandt.

5.1.2.4 Aufgrund der Außenbesichtigung sieht der Unterzeichner eine Restnutzungsdauer in Höhe von 25 Jahren als angemessen an und setzt diese für die weiteren Berechnungen zu Grunde. Der Anbau teilt dabei das Schicksal des Haupthauses.

5.1.3 **Bauzahlen**

5.1.3.1 **Bruttogrundfläche (BGF)** (gem. DIN 277-1, Januar 2016)

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

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

Wohn- und Geschäftshaus:	
Kellergeschoss Haupthaus ca.:	85 m ²
Erdgeschoss Haupthaus ca.:	85 m ²
Obergeschoss Haupthaus ca.:	85 m ²
Dachgeschoss Haupthaus ca.:	85 m ²
Haupthaus, gesamt, ca.:	340 m ²
<hr/>	
Kellergeschoss Anbau ca.:	49 m ²
Erdgeschoss Anbau ca.:	49 m ²
Obergeschoss Anbau ca.:	49 m ²
Dachgeschoss Anbau ca.:	28 m ²
Haupthaus, gesamt, ca.:	175 m ²
<hr/>	
Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, gesamt ca.:	515 m ²
<hr/> <hr/>	

5.1.3.2 **Wohnfläche (WF)**

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

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen,

die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume. Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

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

Wohnung 1 im Obergeschoss:	ca. 105 m ²
Wohnung 2 im Dachgeschoss:	ca. 65 m ²

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, gesamt:	ca. 170 m ²
---	------------------------

5.1.3.3 Nutzungsfläche (NUF) (gem. DIN 277-1, Januar 2016)

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

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

mietfähige Nutzungsfläche (NUF)

Erdgeschoss, Ladenlokal ca.:	62 m ²
Erdgeschoss, Praxisfläche ca.:	40 m ²

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, gesamt ca.:	102 m ²
---	--------------------

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

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtyppischer Gestaltung erbaut.

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

Dem Unterzeichner lag kein aktueller Energieausweis vor. Es wird unterstellt, dass das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 10 Frontansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 11 Seiten- und Rückansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 12 Rückansicht vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 22.03.2024

- 5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen**
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)
Erkenntnisse nach äußerer Besichtigung und aus der Bauakte
- 5.1.6.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.6.2 Kellerwände
Mauerwerk
- 5.1.6.3 Außenwände der Geschosse
Mauerwerk
- 5.1.6.4 Außenwandflächen
geputzt
- 5.1.6.5 Innenwände der Geschosse
Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.6.6 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden

- 5.1.6.7 Decken über Kellergeschoss
massiv
- 5.1.6.8 Geschossdecken
teils massiv, teils Holzbalkendecke
- 5.1.6.9 Kellertreppe
nicht bekannt
- 5.1.6.10 Dachkonstruktion
Satteldach
- 5.1.6.11 Dachentwässerung
außen liegend, Zinkdachrinnen und Zinkfallrohre
- 5.1.6.12 Innenwandflächen
Ladenlokal im Erdgeschoss geputzt
- 5.1.6.13 Wandbeläge
Ladenlokal im Erdgeschoss Tapete
- 5.1.6.14 Fußböden
Ladenlokal im Erdgeschoss Fliesen
- 5.1.6.15 Türen
Hauszugangstür zum Treppenhaus als Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitten,
Hauszugangstür zur Praxisfläche als Holzrahmentür mit Lichtausschnitten,
Hauszugangstür zum Ladenlokal als Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten
Innentüren im Ladenlokal im Erdgeschoss als glatt abgesperrte Holztüren
Kelleraußentür als Holztür mit Lichtausschnitt
- 5.1.6.16 Fenster
soweit sichtbar Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.6.17 Rollläden
soweit vorhanden in Kunststoff

- 5.1.6.18 Wärmedämmung, Schallschutz
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.6.19 Heizungsanlage
der Unterzeichner unterstellt eine Zentralheizungsanlage
Heizkörper im Ladenlokal im Erdgeschoss
- 5.1.6.20 Wasserrohre
nicht bekannt
- 5.1.6.21 Heizungsrohre
soweit sichtbar in Kupfer
- 5.1.6.22 Elektroinstallation
nicht bekannt

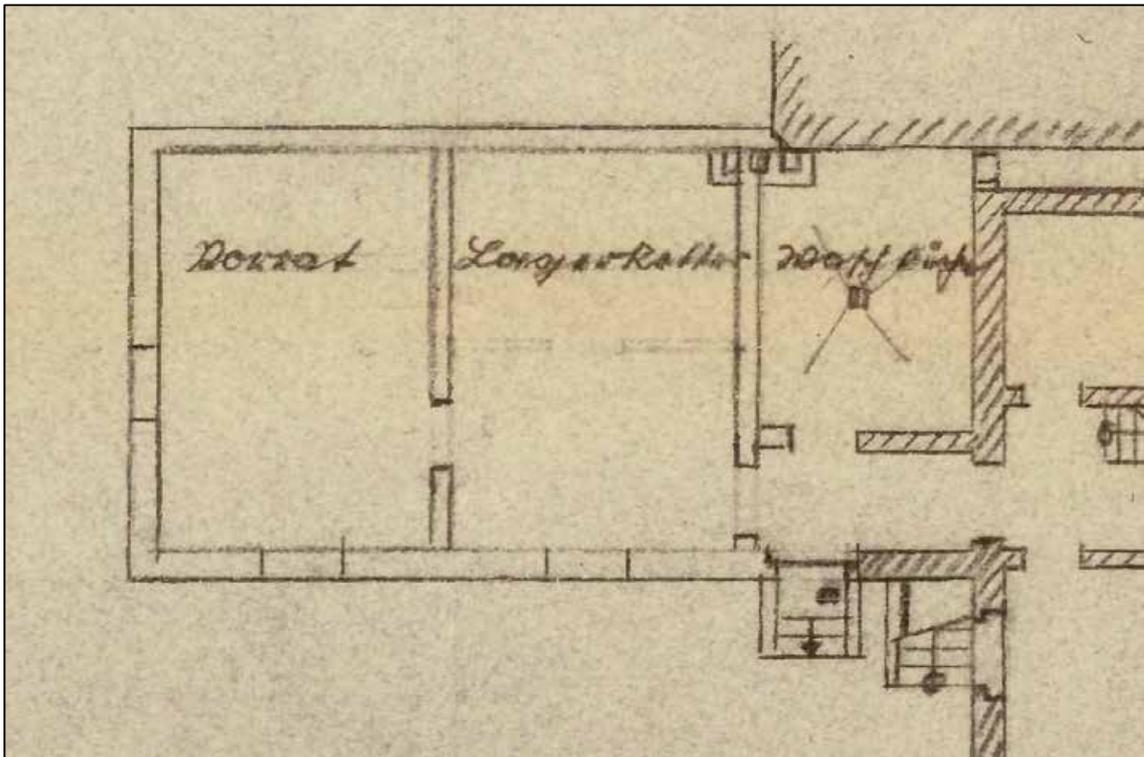


Abbildung 13 Kellergeschoss-Grundriss vom Anbau vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

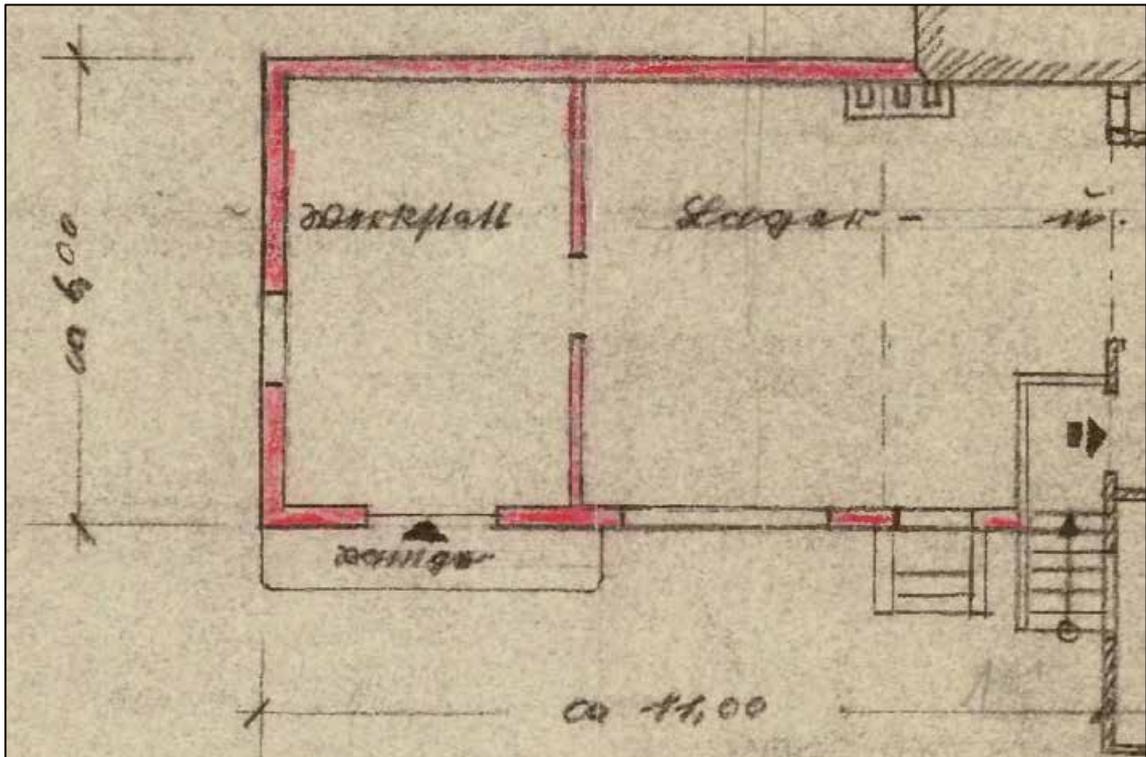


Abbildung 14 Erdgeschoss-Grundriss vom Anbau vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

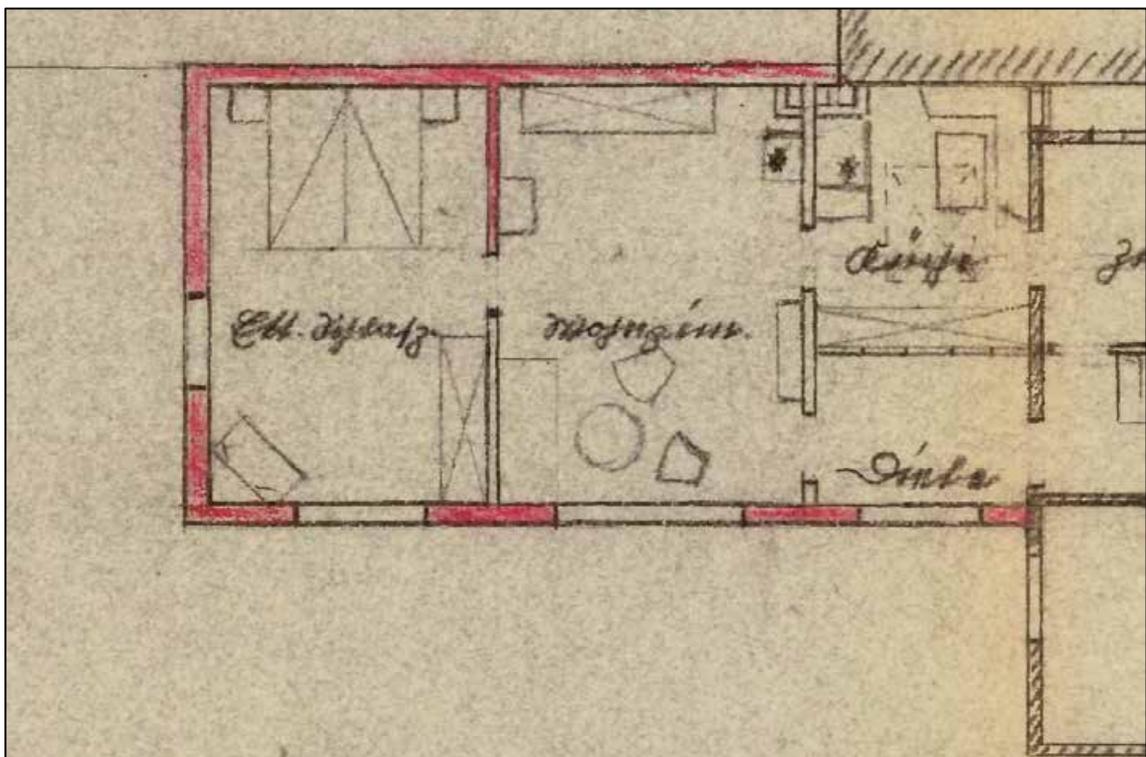


Abbildung 15 Obergeschoss-Grundriss vom Anbau vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

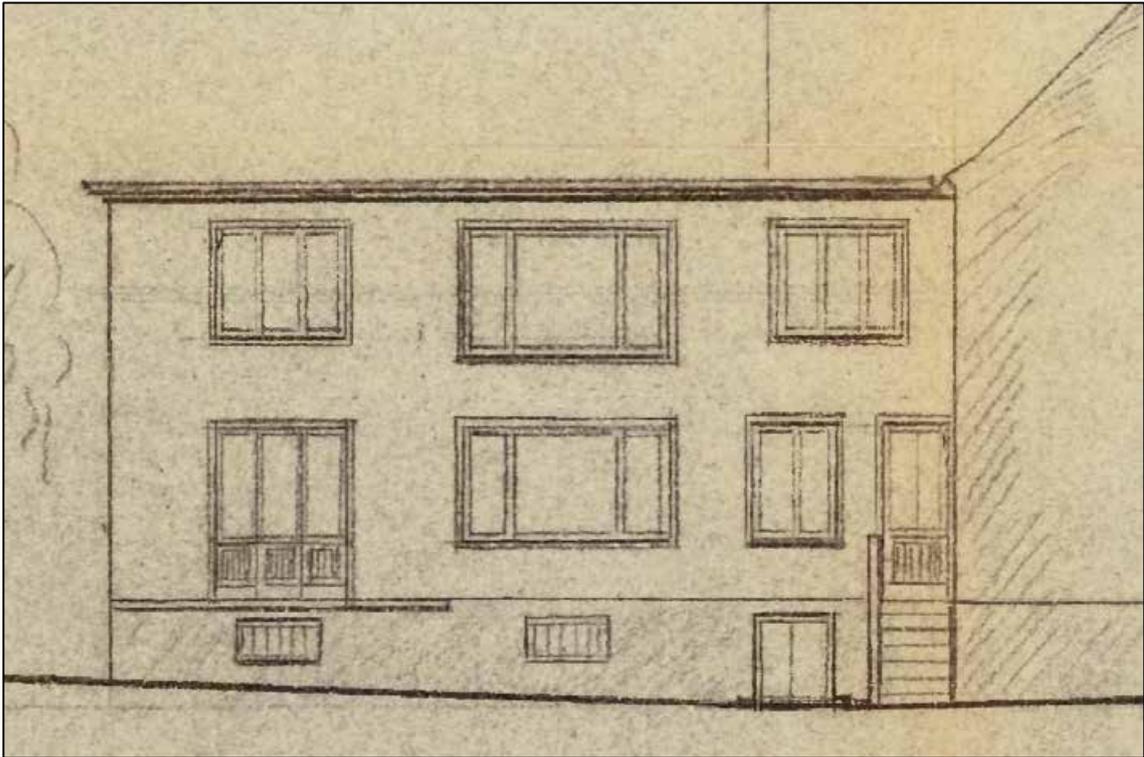


Abbildung 16 Nordostansicht vom Anbau vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

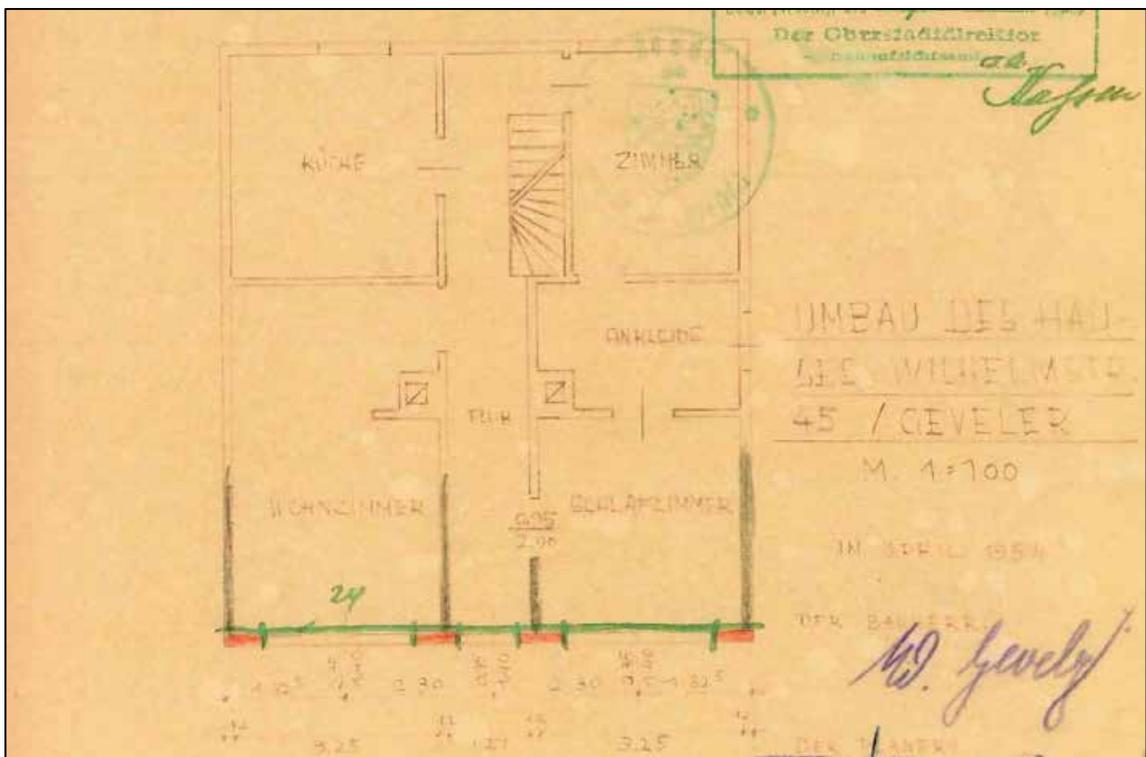


Abbildung 17 1. Obergeschoss-Grundriss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau (Haupthaus), ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

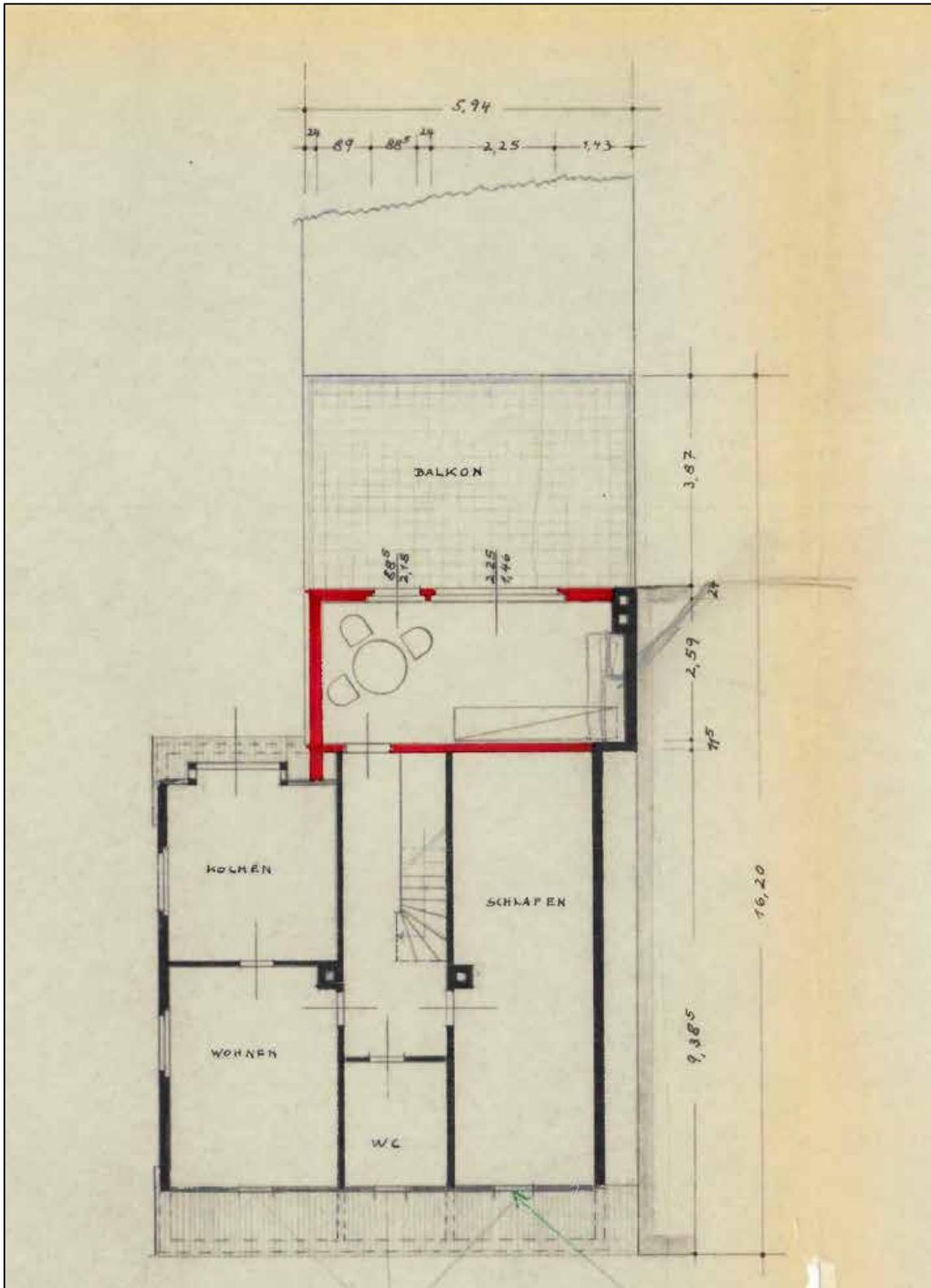


Abbildung 18 Dachgeschoss-Grundriss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

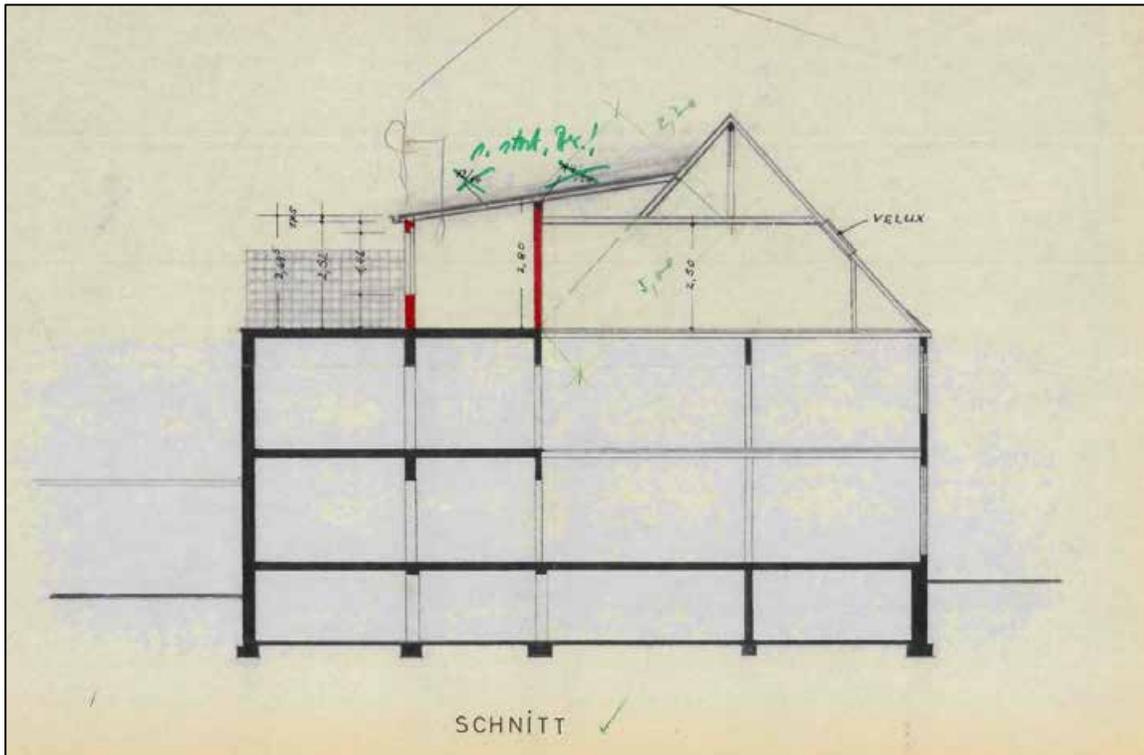


Abbildung 19 Schnitt durch das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

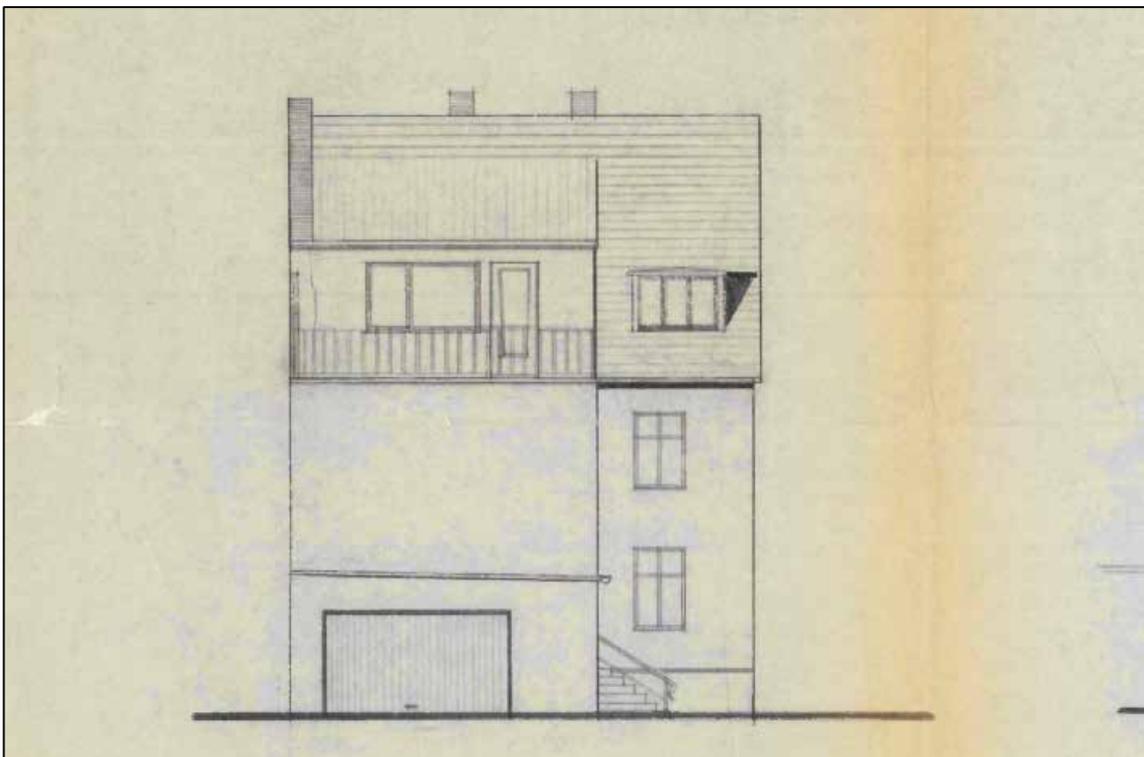


Abbildung 20 Südostansicht der baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück, ohne Maßstab, aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm



Abbildung 21 Hauptraum des Ladenlokals im Erdgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 22 Nebenraum des Ladenlokals im Erdgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 23 Vorraum zu den Toiletten des Ladenlokals im Erdgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 24 Toilette im Ladenlokal im Erdgeschoss vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024

5.1.7 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.1.7.2 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keinen sichtbaren Instandhaltungsstau an dem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau feststellen können.

5.1.7.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.7.3.1 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.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV keine baulichen Beeinträchtigungen an dem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau feststellen können.

5.1.7.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.7.4.1 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.

5.1.7.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Satz 2. ImmoWertV keine Beschädigungen an dem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau feststellen können.

5.2 Lagerraum mit Garage

5.2.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.2.1.1 Der Lagerraum mit Garage wurde in Massivbauweise errichtet.

5.2.1.2 Anbau Lagerraum mit Garage:
geschätzt ca. 1970 erbaut
2017 nachträglich genehmigt
(Rekonstruktion anhand historischer Orthofotos und der Bauakte)

5.2.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(§ 4 ImmoWertV)

5.2.2.1 Legaldefinitionen

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).

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

Für die Art der baulichen Anlage Einzelgaragen ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen. Diese Ansätze werden gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss in der Stadt Hamm angewendet.

Aufgrund des baulichen Charakters des Lagerraums mit Garage sieht der Unterzeichner diese der Art der baulichen Anlage Einzelgaragen zuzuordnen.

5.2.2.3 In Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt.

Da keine Wohnnutzung vorliegt, wird das Modell nicht angewandt.

5.2.2.4 Basierend auf der Außenbesichtigung sieht der Unterzeichner eine Restnutzungsdauer in Höhe von 15 Jahren als angemessen an und setzt diese für die weiteren Berechnungen zu Grunde.

5.2.3 **Bauzahlen**

5.2.3.1 **Bruttogrundfläche (BGF)**
(gem. DIN 277-1, Januar 2016)

Erdgeschoss, ca.: 65 m²

Lagerraum mit Garage, gesamt, ca.: 65 m²

5.2.3.2 **Nutzungsfläche (NUF)**
(gem. DIN 277-1, Januar 2016)

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

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

mietfähige Nutzungsfläche (NUF)

Garage, ca.: 24 m²

Lagerraum, ca.: 38 m²

Lagerraum mit Garage,
gesamt ca.: 62 m²

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

Der Lagerraum mit Garage wurde in Massivbauweise und einfacher Gestaltung errichtet.

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

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass der Lagerraum mit Garage energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 25 Frontansicht vom Lagerraum mit Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 26 Seitenansicht vom Lagerraum mit Garage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 22.03.2024

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

- 5.2.6.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.2.6.2 Außenwände
Mauerwerk
- 5.2.6.3 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.2.6.4 Dachkonstruktion
leicht geneigtes Flachdach
- 5.2.6.5 Dachentwässerung
außenliegende Zinkdachrinne und Zinkfallrohr
- 5.2.6.6 Außenwandflächen
Putz
- 5.2.6.7 Tor
Garagentor als Stahlschwingtor
- 5.2.6.8 Tür
Zugangstür als Kunststoffrahmentür
- 5.2.6.9 Fenster
Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung
- 5.2.6.10 Elektroinstallation
nicht bekannt

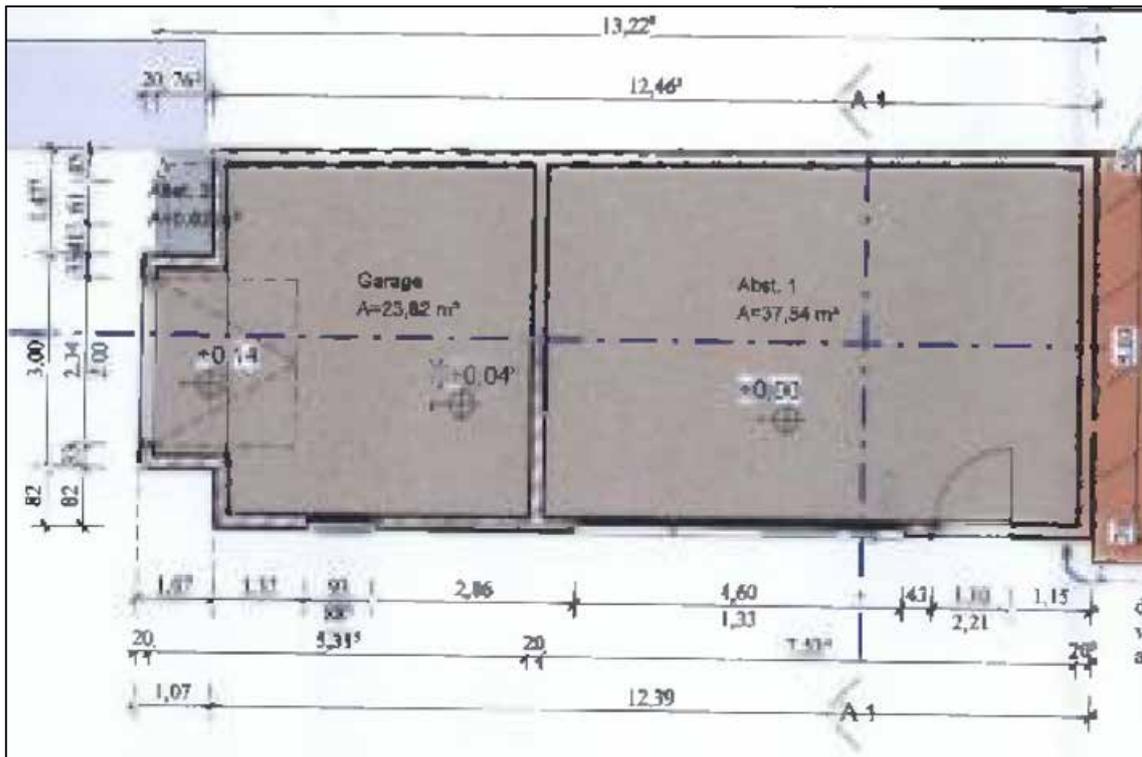


Abbildung 27 Erdgeschoss-Grundriss vom Lagerraum mit Garage ohne Maßstab aus den Bauakten der Stadt Hamm © Stadt Hamm

5.2.7 Bauzustand (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.7.2 Instandhaltungsstau (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der Lagerraum mit Garage feststellen können. Dieser wird in Auszügen in Abbildung 28 auf Seite 57 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.2.7.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.2.7.3.1 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.

5.2.7.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an dem Lagerraum mit Garage feststellen können. Diese werden in Auszügen in Abbildung 28 auf Seite 57 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.2.7.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.2.7.4.1 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.

5.2.7.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Satz 2. ImmoWertV Beschädigungen an dem Lagerraum mit Garage feststellen können. Diese werden in Auszügen in Abbildung 28 auf Seite 57 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.2.7.5 baulicher Zustand

5.2.7.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an dem Lagerraum mit Garage setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 500 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an dem Lagerraum mit 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 Feuchtigkeit im Dachbereich und Putzabplatzung am Lagerraum mit Garage auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 22.03.2024

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

5.3.1.1 Der Zugang zum Ladenlokal im Erdgeschoss des Hauses besteht direkt von der Wilhelmstraße.

5.3.1.2 Der Zugang zum Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen sowie der Eingang zu den Praxisräumen besteht von der Wilhelmstraße über einen mit Gehwegplatten belegten Weg an der Ostseite des Hauses über eine Treppe (7 Stufen). Der Weg ist an der Straßenseite (Wilhelmstraße) durch ein Stahltor eingefriedet. Der ca. 1,2 m breite Weg, wie auch das Tor zwischen den beiden Gebäuden Hausnummern 43 und 45 liegt nahezu hälftig auf dem fremden Grundstück Flur 56. Es besteht kein Wegerecht zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks. Eine Fläche von ca. 6 m² des fremden Grundstücks wird als Zuwegung zum zu bewertenden Grundstück genutzt (siehe Abbildung 29 auf Seite 59 dieses Gutachtens).

- 5.3.1.3 Der Zugang zum Lagerraum der baulichen Anlagen Lagerraum mit Garage führt über den obigen Weg am Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau vorbei.
- 5.3.1.4 Das zu bewertende Grundstück ist auch von der Wiethausstraße erschlossen. Über die teils mit Gehwegplatten belegte teils betonierte Zufahrt ist die Garage der baulichen Anlagen Lagerraum mit Garage zu erreichen.
- 5.3.1.5 Es besteht die Möglichkeit das Grundstück von der Wilhelmstraße zur Wiethausstraße und umgekehrt zu überqueren.

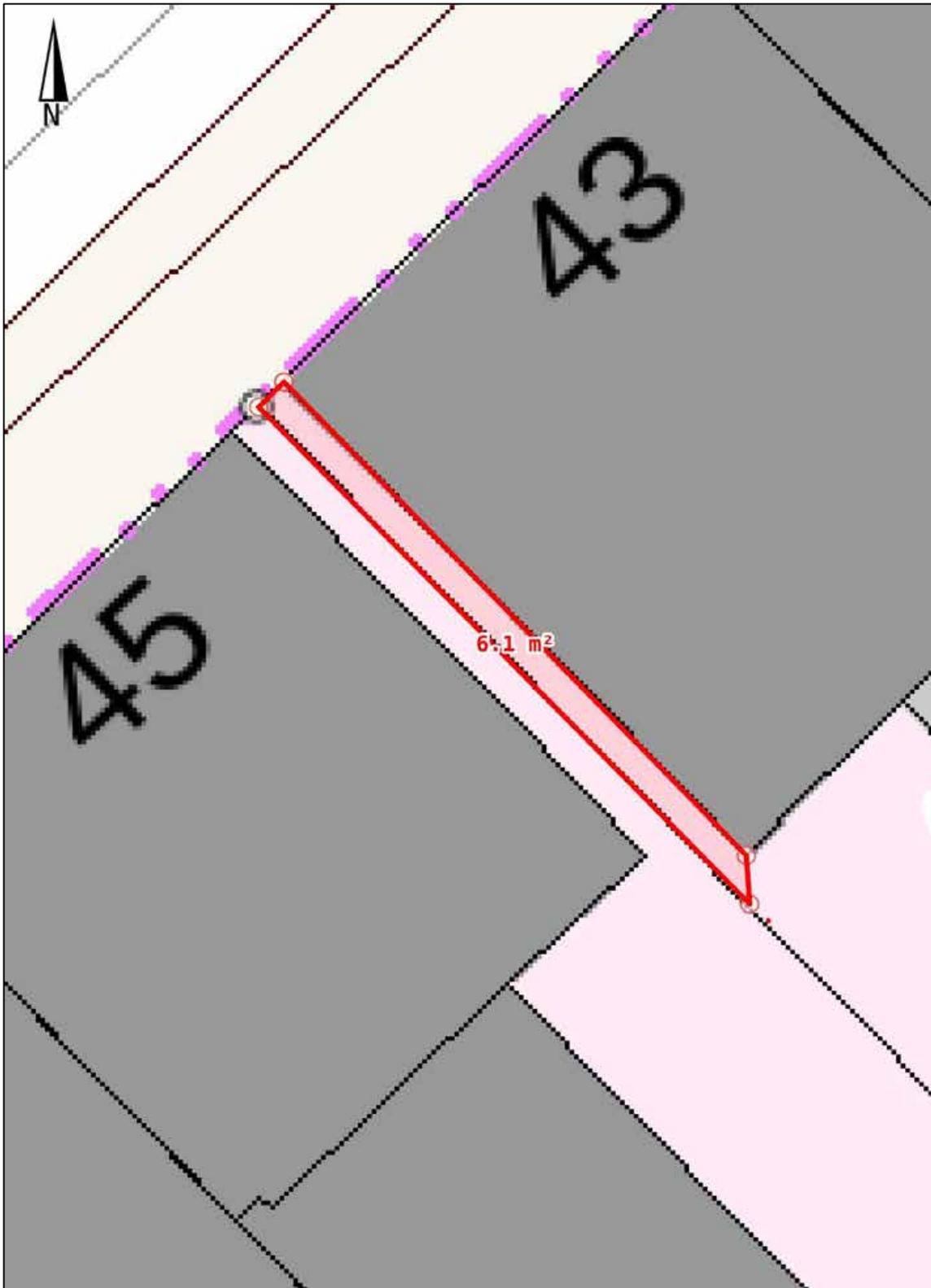


Abbildung 29 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1: 100
Die als Zuwegung zum Hof des zu bewertenden Grundstücks mitgenutzte Fläche auf fremdem Grundstück ist rot umrandet.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 30 Stahltor an der Wilhelmstraße mit Zuwegung zum Haupteingang vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 31 Treppe zu den Hauszugängen im Hof rechts zum Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen und geradeaus zu den Praxisräumen auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 32 Zufahrt von der Wiethausstraße
zum bewertenden Grundstück
fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 33 Weg an der Nordostseite der baulichen Anlagen mit Hauszugang
zum Lagerraum mit Garage auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 22.03.2024

5.3.2 **Gartenanlage**

- 5.3.2.1 Hinter den baulichen Anlagen befinden sich rechts und links der Auffahrt Rasenflächen, teils mit Bäumen.
- 5.3.2.2 An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich gegenüber vom Lagerraum mit Garage ein Beet mit Rasen und Sträuchern.
- 5.3.2.3 Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht eine Einfriedung mit einem Stahlgitterzaun.
- 5.3.2.4 Zur südwestlichen Grundstücksgrenze besteht eine Einfriedung mit einer ca. 1,6 m hohen Mauer.
- 5.3.2.5 Die Einfriedung zur südöstlichen Grundstücksgrenze, zur Wiethausstraße besteht aus einer Mauer mit Stahlgitterzaun sowie einem Stahlgittertor.



Abbildung 34 Zufahrt von der Wiethausstraße mit Gartenflächen auf dem zu bewertenden Grundstück, fotografiert am 22.03.2024



Abbildung 35 Gartenfläche und Einfriedung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 22.03.2024

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 nach äußerem Anschein in einem altersentsprechenden, teils modernisierten Zustand mit geringem Instandhaltungsstau, baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

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

6.2 Sachwertverfahren

(§ 35 ff. ImmoWertV)

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

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

6.2.3 Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus handelt, wird das Sachwertverfahren vom Unterzeichner hier nicht angewandt.

6.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff. ImmoWertV)

- 6.3.1 Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.
- 6.3.2 Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.
- 6.3.3 Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt, wendet der Unterzeichner das Ertragswertverfahren als Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes an.

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 kanalschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

140 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 m und einer Geschossigkeit von 2 – 3 Geschossen festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes Land. Die Art der Nutzung wird als „Mischgebiet“ 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 24.05.2024 aus BORIS-NRW

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

Abbildung 36 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
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	59067	
Gemarkungsname	Hamm	
Gemarkungsnummer	1356	
Ortsteil	Mitte	
Bodenrichtwertnummer	454	
Bodenrichtwert	140 €/m²	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01	
Beschreibende Merkmale		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragfrei	
Nutzungsart	Mischgebiet	
Geschosszahl	II-III	
Tiefe	35 m	
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m ²	
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01	
Ausgabe gefertigt am 24.05.2024 aus BORIS-NRW Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		

Abbildung 37 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
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 Für das zu bewertende Grundstück setzt der Unterzeichner bis zu einer Tiefe von 35 m von der Wilhelmstraße aus eine Fläche zu 335 m² mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140 EUR/m² an. Das zu bewertende Grundstück ist sowohl von der Wilhelmstraße als auch von der Wiethausstraße erschlossen. Der Unterzeichner setzt für das zu bewertende Grundstück bis zu einer Tiefe von 35 m von der Wiethausstraße aus eine Fläche zu 335 m² mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140 EUR/m² an, da es sich um eine selbstständig bebaubare Fläche handelt. Für die restliche Fläche zur Größe von 155 m² setzt der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von 50 % bezogen auf den Bodenrichtwert als Hinterland an.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 14.03.2024 liegt das zu bewertende Grundstück an den öffentlichen Erschließungsanlagen Wilhelmstraße und Wiethausstraße.

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)

„Erschließungsanlage: Wilhelmstraße

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 1991/1992 durchgeführte Verbesserung von Gehweg, Radweg, Grünstreifen, Parkstreifen, Entwässerung und Beleuchtung ist bezahlt mit 828,80 €.

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2008-2010 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 18,57 €.

Erschließungsanlage: Wiethausstraße

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2008 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 200,28 €.

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 66 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:

Mischnutzung, bebaute und rentierliche Fläche mit Zugang von der Wilhelmstraße		
335 m ² x 140 EUR/m ²	+	46.900 EUR
Hinterland		
155 m ² x 140 EUR/m ² x 0,5	+	10.850 EUR
selbstständig nutzbar und bebaubare Grundstücksfläche mit Zugang von der Wiethausstraße		
335 m ² x 140 EUR/m ²	+	46.900 EUR
Bodenwert, gesamt	=	<u>104.650 EUR</u>

8 Ermittlung des Ertragswertes

(§ 28 ImmoWertV)

8.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins

8.1.1 Angaben aus Mietverträgen

Dem Sachverständigen lagen keine Mietverträge vor:

8.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktüblichen Mieten

8.1.2.1 Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm weist Mieten für Wohnungen aus, die bis zum 01.11.2022 bezugsfertig wurden. Er hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2025. Im Folgenden wird durch den Unterzeichner für die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück dieser Mietspiegel ausgewertet.

- Allgemeine Mietanpassung:
Das Haupthaus vom Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau wurde ca. 1950 erbaut. Gemäß Mietspiegel ist für Gebäude, die in der Baualtersklasse 1950 bis 1960 erstellt wurden, ein Abschlag in Höhe von 5 % bezogen auf die Basismiete anzusetzen.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und der räumlichen Erweiterung auf das Dachgeschoss des Anbaus wurde ca. im Jahr 1974 abgeschlossen. Gemäß Mietspiegel wird in diesem Fall die entsprechende Baualtersklasse von 1961 bis 1977 mit einem anzusetzenden Abschlag in Höhe von 7 % angewandt.

- Wohnung im Obergeschoss:
Für die Wohnung im 1. Obergeschoss wird gemäß Mietspiegel bei einer Wohnfläche von 105 m² eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,40 EUR/m² Wohnfläche angegeben. Für die einfache Wohnlage ist gemäß Mietspiegel kein Abschlag vorzunehmen. Weitere Zu- oder Abschläge werden vom Unterzeichner mangels Innenbesichtigung nicht angesetzt. Somit beträgt die Summe der Zu- und Abschläge -5 %. Die Nettokaltmiete für die Wohnung im 1. Obergeschoss wird unter Berücksichtigung des Abschlages von -5 % wie folgt ermittelt:
 $6,40 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 = 6,08 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm beträgt die Mietspanne 15 % nach oben und unten von dem ermittelten Wert. Somit beträgt die Mietspanne für die Wohnung im 1. Obergeschoss

5,17 EUR m² bis 6,99 EUR/m² Wohnfläche.

Der Unterzeichner setzt gemäß Mietspiegel und wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung für die weiteren Berechnungen eine erzielbare Miete von 6,00 an.

- Wohnung im Dachgeschoss:
Für die Wohnung im Dachgeschoss wird gemäß Mietspiegel bei einer Wohnfläche von 65 m² eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,09 EUR/m² Wohnfläche angegeben. Für die einfache Wohnlage ist gemäß Mietspiegel kein Abschlag vorzunehmen. Weitere Zu- oder Abschläge werden vom Unterzeichner mangels Innenbesichtigung nicht angesetzt. Somit beträgt die Summe der Zu- und Abschläge -7 %. Die Nettokaltmiete für die Wohnung im Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung des Abschlages von -7 % wie folgt ermittelt:
 $6,09 \text{ EUR/m}^2 \times 0,93 = 5,66 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm beträgt die Mietspanne 15 % nach oben und unten von dem ermittelten Wert. Somit beträgt die Mietspanne für die Wohnung im 1. Obergeschoss

4,81 EUR m² bis 6,51 EUR/m² Wohnfläche.

Der Unterzeichner setzt gemäß Mietspiegel und wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung für die weiteren Berechnungen eine erzielbare Miete von 5,70 an.

8.1.2.2 Die Industrie- und Handelskammer Dortmund hat im Gewerbemietpreisspiegel 2023 Angaben zu Angebotsmieten für Ladenlokale aufgeführt.

Diese bewegen sich für Hamm außerhalb der Kerngebiete zwischen 5,00 und 10,00 EUR/m².

Für Büro- und Praxisflächen liegen sie zwischen 6,00 und 9,00 EUR/m².

Für Hallen- und Produktionsflächen liegen sie zwischen 5,00 und 9,00 EUR/m².

Unter Betrachtung der Entwicklung am Grundstücks- und Mietmarkt setzt der unterzeichnende Sachverständige zum Wertermittlungstichtag die im Folgenden aufgeführten Mieten für die weiteren Berechnungen an.

- Ladenlokal:
Der Unterzeichner sieht für die Räumlichkeiten des Ladenlokals im Erdgeschoss aufgrund der Lage und des Zustands der baulichen Anlagen eine Miete in Höhe von 8,00 EUR/m² als marktüblich erzielbar an und setzt diese für die weiteren Berechnungen zu Grunde.
- Praxisfläche im Erdgeschossanbau:
Der Unterzeichner sieht für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Anbaus aufgrund der Lage und des Zustands der baulichen Anlagen nach äußerlichen Erkenntnissen sowie der fehlenden Innenbesichtigung eine Miete in Höhe von 7,00 EUR/m² als marktüblich erzielbar an und setzt diese für die weiteren Berechnungen zu Grunde.

- Lagerraum mit Garage:
Der Unterzeichner sieht für die aufgrund der Lage und des Zustands der baulichen Anlagen nach äußerlichen Erkenntnissen sowie der fehlenden Innenbesichtigung eine Miete in Höhe von 4,00 EUR/m² als marktüblich erzielbar an und setzt diese für die weiteren Berechnungen zu Grunde.

8.2 Liegenschaftszinssatz

(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

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

8.2.1.1 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm hat Liegenschaftszinssätze Flächen mit Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzter Gebäude ermittelt.

Der Auswertung liegen 16 Kauffälle aus den Jahren 2022 (12 Kauffälle) und 2023 (4 Kauffälle) zugrunde. Der älteste Kauffall ist aus Januar 2022 und der jüngste aus September 2023. Die Kauffälle stammen zum überwiegenden Teil aus dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren. In diesem Marktbericht wurden auch Vorkriegsbauten, die eine geschätzte Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren haben, bei der Auswertung berücksichtigt. Die Gebäude sind in der Regel im Erdgeschoss gewerblich, die darüber liegenden Geschosse sind überwiegend wohnwirtschaftlich oder teilweise gewerblich (Büro- oder Praxis) genutzt.

- | | |
|-----------------------------|-------|
| ▪ Gemischte genutzt Gebäude | 2,8 % |
| Standardabweichung | 1,0 |

8.2.1.2 Der Sachverständige setzt aufgrund der Lage außerhalb des Stadtzentrums und des Zustands der baulichen Anlagen sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für die weiteren Berechnungen an.

8.3 Angesetzter Rohertrag

(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

8.3.1 Wohnnutzung:

8.3.1.1 Wohnung im Obergeschoss
105 m² × 6,00 EUR/m²/Monat
= 630,00 EUR/Monat
630,00 EUR/Monat × 12 Monate = 7.560 EUR

8.3.1.2 Wohnung Dachgeschoss
65 m² × 5,70 EUR/m²/Monat
= 370,50 EUR/Monat
370,50 EUR/Monat × 12 Monate = 4.446 EUR

8.3.1.3 Summe Wohnen gesamt = 12.006 EUR

8.3.2 Gewerbenutzung:

8.3.2.1 Ladenlokal im Erdgeschoss
62 m² × 8,00 EUR/m²/Monat
= 496,00 EUR/Monat
496,00 EUR/Monat × 12 Monate = 5.952 EUR

8.3.2.2 Praxisfläche im Erdgeschoss
40 m² × 7,00 EUR/m²/Monat
= 280,00 EUR/Monat
280,00 EUR/Monat × 12 Monate = 3.360 EUR

8.3.2.3 Lagerraum mit Garage
62 m² × 4,00 EUR/m²/Monat
= 248,00 EUR/Monat
248,00 EUR/Monat × 12 Monate = 2.976 EUR

8.3.2.4 Summe Gewerbe gesamt = 12.288 EUR

8.3.3 jährlicher Rohertrag, gesamt = 24.294 EUR

anteilig

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau: 87,75 %

Lagerraum mit Garage: 12,25 %

8.4 Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

8.4.1 Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, setzt der Unterzeichner gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Hamm (Stand: 01.01.2024) wie folgt an:

8.4.1.1 Verwaltungskosten

(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

- Misch- und Gewerbenutzung

24.294 EUR x 3 %

= 729 EUR

Verwaltungskosten gesamt:

= 729 EUR

Das entspricht ca. 3,00 %, bezogen auf den jährlichen Rohertrag von 24.294 EUR

8.4.1.2 Instandhaltungskosten

(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

- Mischnutzung

13,5 EUR/m² Nutzfläche

x 100 % (gewogen)

272 m² x 13,5 EUR/m²

= 3.672 EUR

- Gewerbenutzung

(Lagerraum mit Garage)

13,5 EUR/m² Nutzfläche

x 30 % (gewogen)

24 m² x 4,05 EUR/m²

= 97 EUR

Instandhaltungskosten, gesamt:

= 3.769 EUR

Das entspricht ca. 15,51 %, bezogen auf den jährlichen Rohertrag von 24.294 EUR

8.4.1.3 Mietausfallwagnis

(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

- 4,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag bei gemischt gewerblich genutzten Grundstücken

4,0 % von 24.294 EUR

= 972 EUR

8.4.1.4 Betriebskosten (nicht umlegbar)

(§ 32 Absatz 1 Nr. 4 ImmoWertV)

- keine

= 0 EUR

8.4.2 Bewirtschaftungskosten entsprechen ca. 22,52 % von 24.294 EUR = 5.470 EUR

8.5 jährlicher Reinertrag
(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

8.5.1 Der jährliche Reinertrag wird ermittelt aus

- dem jährlichen Rohertrag + 24.294 EUR
- abzüglich der Bewirtschaftungskosten - 5.470 EUR

8.5.2 jährlicher Reinertrag = 18.824 EUR

8.5.3 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

- Verzinsungsbetrag des Bodenwertes für gemischte Nutzung 3,0 % von 46.900 EUR = 1.407 EUR
- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 18.824 EUR ./. 1.407 EUR = 17.417 EUR

8.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
(§ 28 ImmoWertV)

8.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % erhält man:

für das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren den Barwertfaktor 17,41 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente,
für die bauliche Anlage Lagerraum mit Garage mit einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren den Barwertfaktor 11,94 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der anteiligen

Rohertträge am gesamten Rohertrag
und dem jeweiligen Barwertfaktor ermit-
telt zu

▪ 17.417 EUR × 17,41 × 87,75 % für die baulichen Anlagen Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	= 266.084 EUR
▪ 17.417 EUR × 11,94 × 12,25 % für die baulichen Anlagen Lagerraum mit Garage	= 25.475 EUR

Der vorläufige Ertragswert der bauli-
chen Anlagen beträgt gesamt = 291.559 EUR

8.7 Vorläufiger Ertragswert

8.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus

▪ dem Ertragswert der baulichen Anla- gen Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau und Lagerraum mit Garage sowie der Stellplätze	+ 291.559 EUR
▪ dem Bodenwert des rentierlichen Grundstücksteils	+ 46.900 EUR

vorläufiger Ertragswert = 338.459 EUR

8.8 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

Aufgrund der konjunkturellen Entwick-
lung seit dem Stichtag des Grund-
stücksmarktberichtes 2023 bis zum
Wertermittlungsstichtag sieht der Unter-
zeichner einen anzusetzenden Ab-
schlag in Höhe von 5,0 % als erforder-
lich an.

Das Ergebnis stellt den marktange-
passten vorläufigen Ertragswert dar.

338.459 EUR x 0,95 = 321.536 EUR

8.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		
8.9.1	Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus, sonstige wertbeeinflussende Umstände		
	▪ Es ist ein besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sichtbar, der zum Zwecke der nachhaltigen Vermietbarkeit beseitigt werden muss.		
	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau	–	0 EUR
	Lagerraum mit Garage	–	500 EUR
8.9.2	sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:		
	▪ Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, pauschal 15,0 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes	–	48.230 EUR
8.9.3	sonstige Werterhöhungen beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, Gestaltung:		
	▪ Bodenwert Hinterland	+	10.850 EUR
	▪ Bodenwert der selbstständig nutzbaren und bebaubaren Grundstücksfläche mit Zugang von der Wiethausstraße	+	46.900 EUR
8.9.4	Werterhöhung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	=	<u>9.020 EUR</u>

8.10 Ertragswert

8.10.1	Der Ertragswert wird ermittelt aus	
	▪ dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 321.536 EUR
	▪ Werterhöhung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 9.020 EUR
		<hr/>
8.10.2	Ertragswert	= 330.556 EUR
		<hr/> <hr/>

9 Ermittlung des Verkehrswertes

9.1 Verkehrswert

9.1.1 Es wurden ermittelt der

- Ertragswert einschließlich Bodenwert 330.556 EUR
- Bodenwert 104.650 EUR

9.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Ertragswert.

Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Hamm hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Ertragswertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten.

9.1.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Wilhelmstraße 45 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 22.03.2024 festgestellt zu

330.000 EUR

in Worten: **dreihundertdreißigtausend EURO.**

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

10 Schlussbemerkungen

10.1 Gutachtenumfang

10.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2024.024-ZV umfasst 81 Seiten.

10.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

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

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der 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 Gutachtenausfertigungen Lizenzrechte erworben.

Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen.

10.3 Datenschutz

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

10.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 10.06.2024

Aufgestellt: Ahlen, den 10.06.2024

Bastian Bienek M. Sc. RWTH