

## **Gutachten Nr. 2025.028-ZV**

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das unbebaute Grundstück unter der Anschrift

**Steigerring 12 in 59075 Hamm**

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Hamm  
Borbergstraße 1  
59065 Hamm

**Zwangsversteigerungssache 22 K 59/24**

### **Aufsteller / Unterzeichner:**



**Bastian Bienek M. Sc. RWTH**

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie für Erbaurechte

**Wertermittlungstichtag:      Qualitätsstichtag:**

07.03.2025

07.03.2025

### **Abgeschlossen:**

Ahlen, den 04.06.2025

### **PDF-Version**

## 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)
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

**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 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.**

## 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 19.07.2021

### ImmoWertA Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

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

Stand 20.09.2023

### ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

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

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://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. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

### Kompendium des Baurechts

Herausgeber: Kniffka / Koeble

C. H. Beck Verlag, München 2008

## **Bewertungsliteratur**

### ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage 2021

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

### ImmoWertV (2021)

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

Herausgeber: Kleiber

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

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

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

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

Olzog Verlag München

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber: Schaper / Kleiber

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis

Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

Kleiber digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.

Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>10</b>
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
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>16</b>
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	16
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 8519	16
2.2.1	Bestandsverzeichnis	16
2.2.2	Abteilung I	16
2.2.3	Abteilung II	16
2.2.4	Abteilung III	17
2.3	Liegenschaftskataster	18
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	18
2.4.1	Grundbuch	18
2.4.2	Baulastenverzeichnis	19
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	20
2.4.4	Andere Rechte	21
2.5	Grenzüberschreitungen	21
2.5.1	Überbau	21
2.6	Bodendenkmalschutz	21
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	21
2.8	Kampfmittelangelegenheiten	23
2.9	Frühere Wertermittlungen	24

<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung</b>	<b>25</b>
3.1	Einwohnerzahlen	25
3.2	Fläche	25
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	25
3.3.2	Infrastruktur	26
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	26
3.4	Makrolage	27
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>28</b>
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	28
4.1.1	Verkehrslage	28
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	28
4.1.3	Umgebungsbebauung	29
4.1.4	Planungsrecht	35
4.1.5	Entwicklungszustand	37
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	37
4.1.7	Umwelteinflüsse	39
4.2	Grundstückseigenschaften	40
4.2.1	Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 10, Flurstück 1276	40
4.3	Außenanlagen	40
4.3.1	Grundstücksfläche	40
4.4	Gesamteindruck	42
<b>5</b>	<b>Wahl des Bewertungsverfahrens</b>	<b>43</b>
5.1	Ertragswertverfahren	43
5.2	Sachwertverfahren	43
5.3	Vergleichswertverfahren	43
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>44</b>
6.1	Bodenrichtwert	44
6.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	44
6.3	Maß der baulichen Nutzung	46
6.4	Wertzonen	47
6.5	Beitragsrechtlicher Zustand	47
6.6	Freilegungskosten	47
6.7	Bodenwert in bebautem Zustand	47
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
6.9	Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes	48

<b>7</b>	<b>Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes</b>	<b>49</b>
7.1	Verkehrswert, unbelastet	49
<b>8</b>	<b>Ermittlung der Belastungen durch Rechte</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>51</b>
9.1	Vergleichswert	51
9.2	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	51
<b>10</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>52</b>
10.1	Gutachtenumfang	52
10.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	52
10.3	Datenschutz	52
10.4	Fertigstellung	52

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zur Baulast.....	20
Abbildung 2	Auszug aus dem Lageplan zu den Altlasten .....	22
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks .....	29
Abbildung 4	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks .....	30
Abbildung 5	Auszug aus der Straßenkarte.....	31
Abbildung 6	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm.....	32
Abbildung 7	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm .....	33
Abbildung 8	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	34
Abbildung 9	Bebauungsplan Nr. 06.062 Zeche Radbod der Stadt Hamm.....	36
Abbildung 10	Blick auf das zu bewertende Grundstück .....	41
Abbildung 11	Blick auf das zu bewertende Grundstück .....	41
Abbildung 12	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm .....	45
Abbildung 13	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm.....	46

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag**

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Hamm) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 03.02.2025 mit Beschluss vom 23.01.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 6-facher Ausfertigung.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des ZVG zu ermitteln.
- 1.1.3 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundstücks zu dienen.
- 1.1.4 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 07.03.2025.
- 1.1.4.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.5 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 07.03.2025.
- 1.1.5.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

### **1.2 Objektbezogene Unterlagen**

#### **1.2.1 vom Auftraggeber erhalten**

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

- 1.2.1.1 am 11.02.2025 Anschreiben vom 03.02.2025 mit Auftrag vom 03.02.2025 und Beschluss vom 03.02.2025
- 1.2.1.2 am 11.02.2025, – vom Amtsgericht Hamm unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Bockum-Hövel, Blatt 8519 vom 04.02.2025 (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](http://www.TIM-online-nrw.de) – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 18.03.2025
- 1.2.2.2 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 21.02.2025 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.3 bei der Stadt Hamm – Internet-Auskunft vom 17.03.2025 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.4 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 24.03.2025 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.5 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 14.05.2025 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.6 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 18.02.2025 Auskunft über Kampfmittelangelegenheiten
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Hamm
- 1.2.2.8 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm – Auskunft vom 14.03.2025 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2024
- 1.2.2.9 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm vom 14.03.2025 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.10 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 25.02.2025 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.11 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 17.03.2025
- 1.2.2.12 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Stadtkarte von Hamm im ca. Maßstab 1:50 000 vom 17.03.2025
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Stadtplan von Hamm im ca. Maßstab 1:10 000 vom 17.03.2025
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 17.03.2025

1.2.2.15 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 – 4 Farbfotografien vom 07.03.2025, Ansichten des zu bewertenden Grundstücks, der baulichen Anlagen etc.

## 1.3 Ortsbesichtigung

### 1.3.1 Ladungen

1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 14.02.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Freitag, den 07.03.2025 ab 11:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:

- den Auftraggeber
- den Schuldner „Name 1“
- die Gläubigerin „Name 2“
- die Gläubigerin „Name 3“

### 1.3.2 Durchführung

1.3.2.1 Am Freitag, den 07.03.2025 von ca. 10:55 Uhr bis ca. 11:29 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück besichtigt. Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Unterzeichner
- Sachverständiger Maximilian Bienek M. Sc., Mitarbeiter des Unterzeichners

1.3.2.2 Das zu bewertende Grundstück konnte in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom zu bewertenden Grundstück einen Eindruck verschaffen konnte.

## **1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

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

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

## **1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung**

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

## **1.6 Anerkennung der Bedingungen**

1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 13 und Nr. 1.5. auf Seite 14 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.

Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## **2            Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1            Verfahrensweisen zum Grundbuch**

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

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

### **2.2            Zum Grundbuch, Blatt 8519**

Grundbuch von Bockum-Hövel  
Amtsgericht Hamm

#### **2.2.1            Bestandsverzeichnis**

##### **2.2.1.1        lfd. Nr. 2**

Gemarkung: *Bockum-Hövel*  
Flur: *10*  
Flurstück: *1276*  
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Steigerring 12*  
Größe: *25 a 39 qm*

#### **2.2.2            Abteilung I**

Eigentümer:

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

„Name 4“

#### **2.2.3            Abteilung II**

##### **2.2.3.1        lfd. Nr. 3**

zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für RAG Aktiengesellschaft, Herne. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2014 (UR-Nr. 251/14, Notar Andreas Rickert, Hamm). Eingetragen am 09.10.2014.“*

- 2.2.3.2 lfd. Nr. 4  
zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:  
*„Rückauflassungsvormerkung für RAG Montan Immobilien GmbH, Essen. Bezug: Bewilligung vom 22.04.2014 (UR-Nr. 251/14, Notar Andreas Rickert, Hamm). Eingetragen am 09.10.2014.“*
- 2.2.3.3 lfd. Nr. 5  
zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:  
*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 20.11.2024, Az.: 22 K 58/24. Eingetragen am 22.11.2024.“*
- 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.
- 2.2.4.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II der Grundbücher (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 16 dieses Gutachtens.
- 2.2.4.3 Zu der Grunddienstbarkeit in Abteilung II lfd. Nr. 3:  
In der Bewilligung Nr. 251 der Urkundenrolle für 2014 vor dem Notar Andreas Rickert heißt es auf Seite 14 unter § 9 Nr. 1:  
*„Der Käufer verpflichtet sich, Einwirkungen auf das Kaufgrundstück (incl. seiner Bestandteile und Zubehör), die von den Bergwerken, den dazugehörigen Betriebsanlagen und Betriebsgrundstücken, die der RAG Aktiengesellschaft in Herne gehören oder von ihr betrieben werden, zu dulden. Dazu gehören z. B. Lärm, Zuführung von Rauch, Staub und Gerüchen. Ausgenommen sind Einwirkungen von Bodenbewegungen über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus. Ansprüche auf Schadensersatz, Unterlassung, Vertragsverletzung stehen ihm in diesem Zusammenhang nicht zu (Verzicht auf Ersatz von Immissionsschäden).“*
- 2.2.4.4 Zu der Rückauflassungsvormerkung in Abteilung II lfd. Nr. 4:  
In der Bewilligung Nr. 251 der Urkundenrolle für 2014 vor dem Notar Andreas Rickert heißt es auf Seite 12 unter § 8 Nr. 3:  
*„Im Zuge der Übertragung des Kaufgrundstückes in das Eigentum des Käufers verpflichtet sich der Käufer, zu Lasten des Kaufgrundstückes in Abteilung II des neu anzulegenden Grundbuchblattes an rangbereiter Stelle eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eintragen zu lassen. Diese Auflassungsvormerkung*

*dient der dinglichen Sicherung des Rechtes des Verkäufers auf Eigentumsübertragung für den Fall, dass der Käufer seine Verpflichtungen gemäß den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nicht erfüllen sollte. Grundpfandrechten, die zur Sicherung der Finanzierung des Bauprojektes dienen, wird der Vorrang auf Antrag dieser Rückkauflassungsvormerkung eingeräumt.“*

## **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](http://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 1276, Flur 26**

Gemarkung:	Bockum-Hövel
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Steigerring 12, Ortsteil 59075 Bockum Hövel
Fläche:	2.539 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung:	Industrie- und Gewerbefläche / Handel und Dienstleistung / 2539
Aktualität des Flurstücks:	19.05.2020

## **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 der Grundbücher (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 21.02.2025 ist für das zu bewertende Grundstück eine Baulast im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Hamm  
Grundstück Hamm, Steigerring 14  
Gemarkung Bockum-Hövel  
Flur 10  
Flurstück/e 1275

Lfd. Nr. 1

Inhalt der Eintragung

*„Die im beiliegenden Lageplan grün gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 10, Flurstück 1275 wird zugunsten des Nachbargrundstückes Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 10, Flurstück 1276 als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf wieder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet und überbaut werden, es sei denn, dass eine Überbauung nach § 6 BauO NRW 2018 ausnahmsweise zulässig ist. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung. Eingetragen Hamm, 04 Aug 2023“*



## 2.4.4 **Andere Rechte**

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

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

## 2.5 **Grenzüberschreitungen**

### 2.5.1 **Überbau**

2.5.1.1 Anhand der Flurkarte konnte der Unterzeichner keinen Überbau feststellen.

## 2.6 **Bodendenkmalschutz**

Die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 25.03.2025 eingesehen ([www.Hamm.de](http://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 5“, vom 14.05.2025 teilt dieser Folgendes mit:

„[...] nach Auswertung des obigen Katasters teile ich Ihnen mit, dass für die oben aufgeführte Fläche (in der Anlage rot markiert) zum jetzigen Zeitpunkt folgender Eintrag in diesem Kataster vorliegt: Fläche **02600991** (blau markiert, siehe Anlage): Teilfläche des ehem. Betriebsgeländes der Zeche ‚Radbod‘ (1906-1989). Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung in den Jahren 1993/1994; Sanierungsarbeiten fanden in den Jahren 1999 bis 2001 statt; Verdachtskategorie: „sanierte Fläche mit Überwachung“. Bei Bauvorhaben jeglicher Art ist das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu beteiligen. Verdachtskategorie:  
**Sanierte Fläche mit Überwachung“**

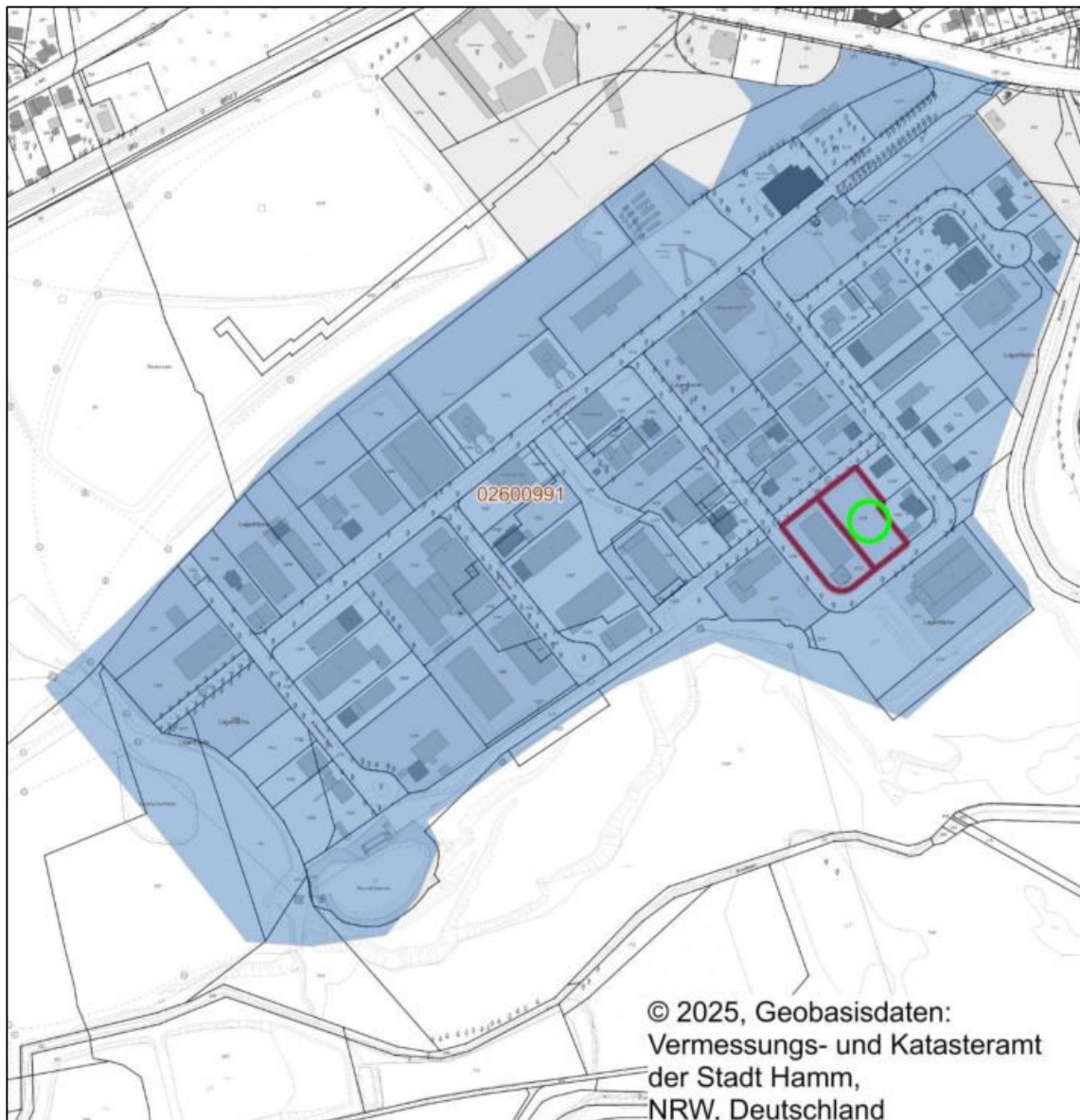


Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan zu den Altlasten  
ohne Maßstab  
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem grünen Kreis markiert.  
Quelle: Stadt Hamm

## 2.8 Kampfmittelangelegenheiten

### 2.8.1 Die Feuerwehr Hamm teilte am 18.02.2025 Folgendes mit:

„Sie haben für das o.a. Objekt eine Stellungnahme zu einer möglichen Kampfmittelbelastung Ihres Grundstücks beantragt. Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 06.08.2018 für den Bereich eine Auswertung vorgenommen und zur Belastung Stellung genommen. Danach liegt für den von Ihnen angegebenen Bereich folgende Belastung vor: Bombardierung

Wegen der Belastung sind folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich. Soweit eine Belastung nur in Teilbereichen vorliegt, beziehen sich die Überprüfungen jeweils nur auf den belasteten Bereich. Eine entsprechende Bearbeitungszeit ist einzuplanen.

#### **Oberflächendetektion der Baufläche (Flächenüberprüfung)**

Für Teilbereiche, in denen eine Belastung durch Bombardierung, Beschuss oder Stellungsgebiete vorliegt, muss vor einer Bebauung die Baufläche vom KBD-WL mittels einer Flächendetektion überprüft werden. Es bietet sich an, nicht nur die Baufläche eines zu erstellenden Gebäudes untersuchen zu lassen, sondern auch angrenzende Bereiche, an denen Erdeingriffe oder sonstige Versiegelung/Überbauung erfolgen sollen (z.B. Zuwegungen, Carports, Terrassen, etc.). Die Überprüfung erfolgt nur nach schriftlichem Antrag – gerichtet an die Feuerwehr Hamm. Weitere Infos zum Ablauf sind der Anlage zu diesem Schreiben zu entnehmen. Beachten Sie bitte auch die auf der Internetseite der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Hinweise zur Vorbereitung der Baustelle (Anlage zu diesem Schreiben – externe Links)

#### **Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen) bzw. Untergrunderkundungen**

sind in Bombardierungsbereichen unter Anwendung und Beachtung des „Merkblattes für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelgefahr ohne konkrete Gefahr (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW)), insbesondere der Ziffern 4-6, auszuführen. Bohrlochdetektionen und baubegleitende Kampfmittelräumung gemäß der § 3 Abs. 2 der Kampfmittelverordnung vom 12. November 2003 (GV, NRW.S. 685) in der jeweils geltenden Fassung und daraus resultierende Maßnahmen sind von Dritten auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Ausführung darf nur durch zugelassene Firmen mit Berechtigung nach den §§ 7, 9, 19 und 20 des Sprengstoffgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3518) in der jeweils geltenden Fassung erfolgen. Die vollständige TVV KpfMiBesNRW finden Sie unter [https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes\\_verwaltungsvorgaben.pdf](https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwaltungsvorgaben.pdf)

Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an die Feuerwehr (☎ 02381-903-250, ☎ 02381-903-0 oder ☎ Notruf 112) oder Polizei (☎ 02381-916-0 oder ☎ Notruf 110). Diese Stellungnahme beruht auf Luftbildern, die dem KBD-WL bis heute zur Verfügung stehen und ist nicht abschließend. Die Auswertung erfolgte nach dem aktuellen Stand der Technik. Sie gilt nur für die angemeldete Baumaßnahme. Für weitere Baumaßnahmen ist jeweils eine erneute Anfrage erforderlich.“

## **2.9 Frühere Wertermittlungen**

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **3 Ortsbeschreibung**

### **3.1 Einwohnerzahlen**

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)  
18.193.799 Einwohner
- Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)  
3.602.426 Einwohner
- Stadt Hamm (Stand 30.06.2024)  
181.156 Einwohner

### **3.2 Fläche**

- Stadt Hamm (Stand 29.03.2023)  
226,3 km<sup>2</sup>
- Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm teilt sich in folgende Nutzungsarten:
  - ca. 52,3 % Landwirtschaft
  - ca. 11 % Waldflächen
  - ca. 1,8 % Wasserflächen
  - ca. 1,5 % Moor, Heide, Sumpf und Unland
  - ca. 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
  - ca. 4,5 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
  - ca. 8,8 % Verkehrsflächen
  - ca. 4,3 % Flächen anderer Nutzung

### **3.3 Wirtschaft und Infrastruktur**

#### **3.3.1 Industrie und Wirtschaft**

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

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

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

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

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

### 3.3.2 **Infrastruktur**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

#### 3.3.2.1 Schulen

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

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt eine städtische Musikschule.

### 3.3.3 **Verkehrsinfrastruktur**

#### 3.3.3.1 Straßenverkehr

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

#### 3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

#### 3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

#### 3.3.3.4 Luftverkehr

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

#### 3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

### 3.4 Makrolage

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 31 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 32 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 3,7 km nordwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt und befindet sich im seit 2010 gewachsenen Gewerbegebiet Radbod, auf dem ehemaligen Zechengelände Radbod. Das Gewerbegebiet ist über die Hammer Straße erschlossen.

#### 4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 31 und Abb. 6 auf Seite 32 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 400 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.
- Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 2,9 km Entfernung (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 8,8 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück sowie an die Bundesautobahn BAB 1 Heiligenhafen – Saarbrücken, Anschlussstelle Hamm/Bergkamen in ca. 6,6 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3,4 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Grundstück.

#### 4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

#### 4.1.3 **Umgebungsbebauung** (§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus ein- dreigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in dem Gewerbegebiet des ehemaligen Zechengeländes Radbod in Bockum-Hövel. In dem Gewerbegebiet sind unter anderem folgende Unternehmen ansässig:

zwei Fliesenleger, ein LKW Pannendienst, ein Straßen- und Tiefbauunternehmen, ein Bauunternehmen im Hochbau, 2 Autohändler, zwei KFZ-Ersatzteilgeschäfte, ein Bäderstudio, eine Werbeagentur, ein Campingausrüster, ein Schlüsseldienst, ein Transportunternehmen, ein Entsorgungsbetrieb und ein Rollrasenunternehmen.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks  
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks  
fotografiert am 07.03.2025

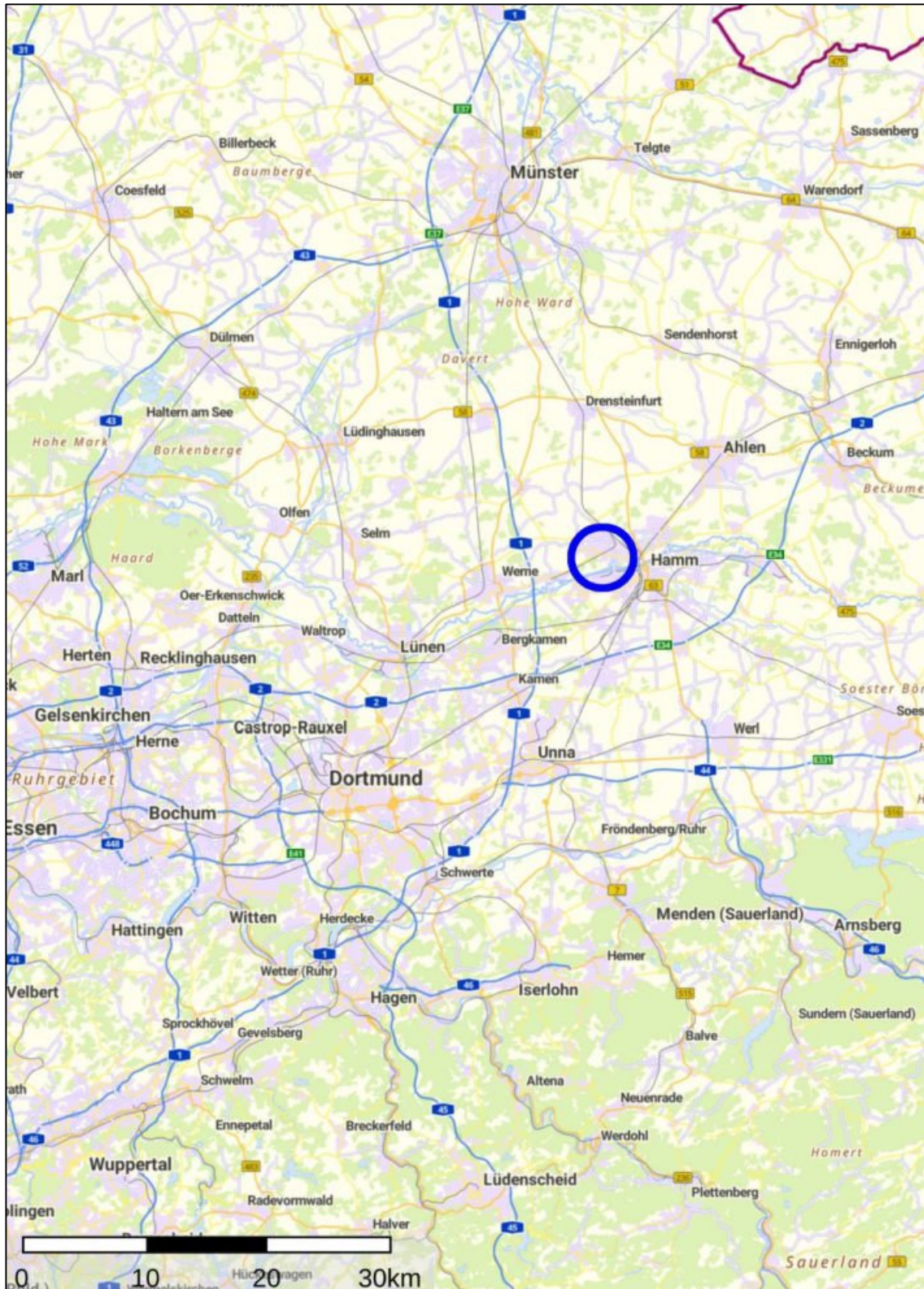


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte  
ca. Maßstab 1:500 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis  
markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



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](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

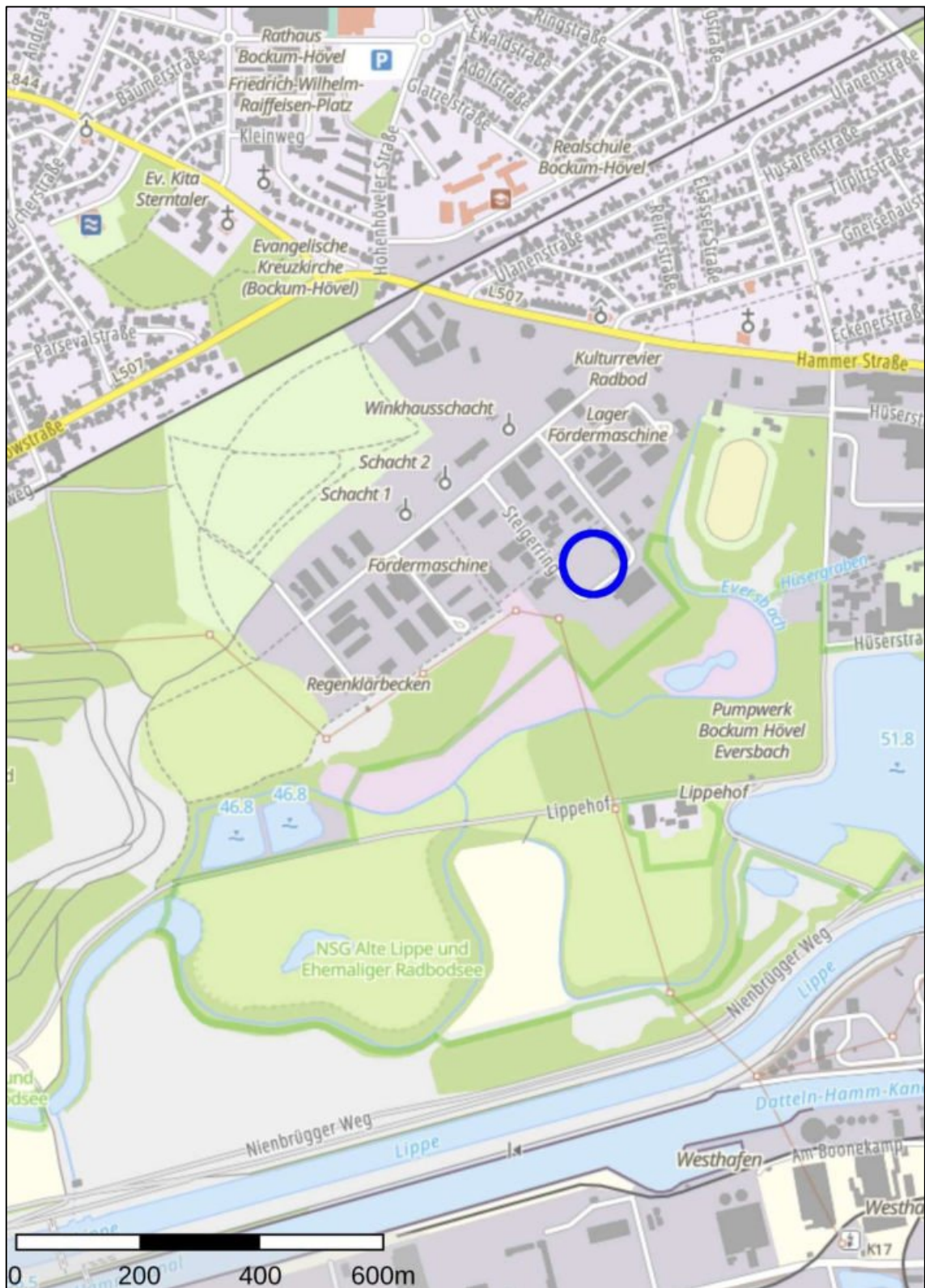


Abbildung 7 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm  
ca. Maßstab 1:10 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis  
markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

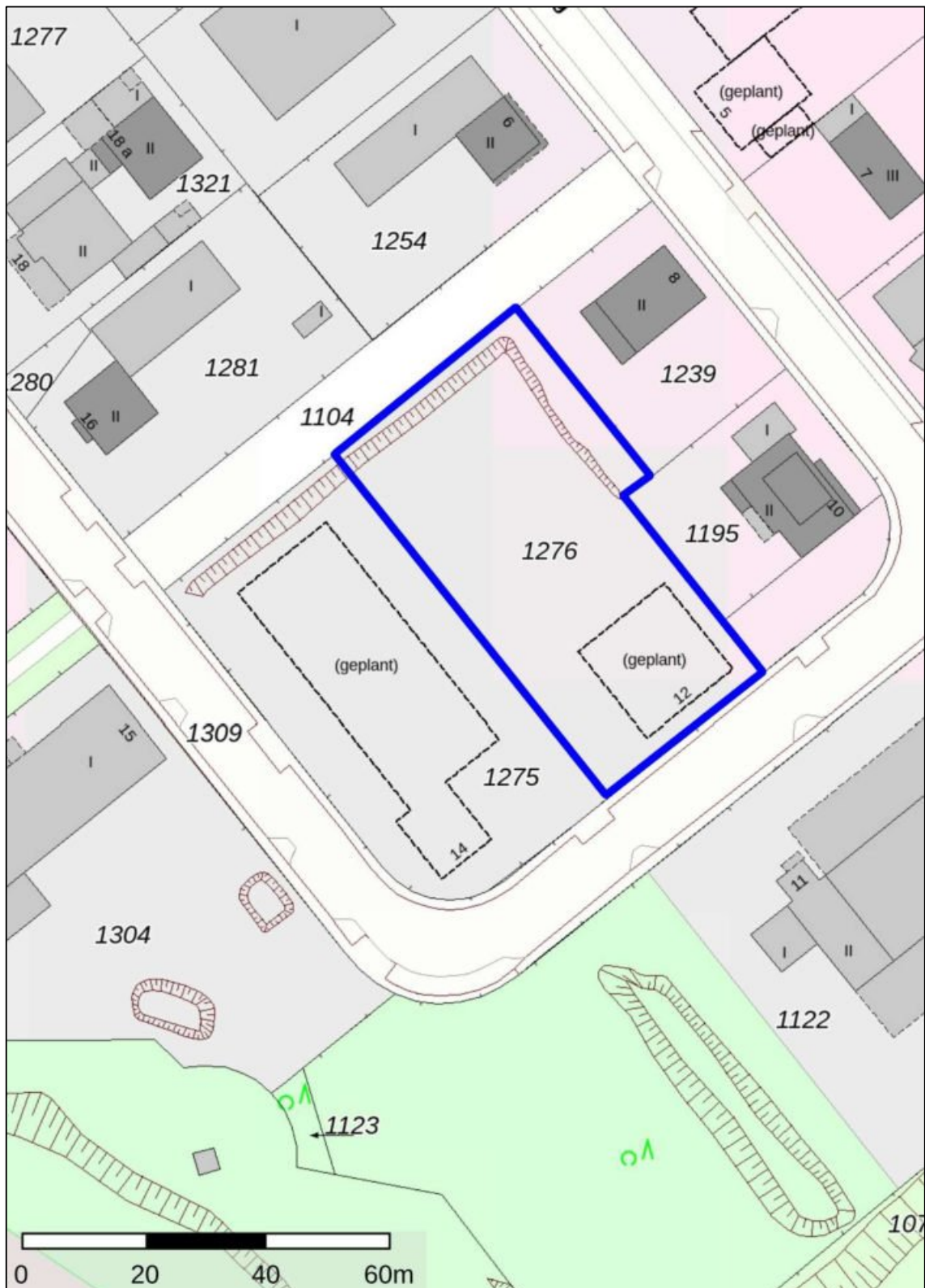


Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm  
ca. Maßstab 1:1 000  
Das zu bewertende Grundstück ist blau umrandet dargestellt.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

4.1.4 **Planungsrecht**  
(§ 6 Absatz 1 Immo WertV)

4.1.4.1 Nach Internet-Auskunft ([www.Hamm.de](http://www.Hamm.de)) des Bauamtes der Stadt Hamm vom 17.03.2025 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 06.062 Zeche Radbod.  
Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für das zu bewertende Grundstück gelten u. a. folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- GE Gewerbegebiet
  - a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzungen
- 0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
- 2,0 GFZ (Geschoßflächenzahl)
  - II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



**4.1.5 Entwicklungszustand**  
(§ 5 ImmoWertV)

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

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

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

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

Mit Schreiben vom 25.02.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 6“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Radbod‘ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld ‚Radbodquelle‘ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ‚Radbod‘ und ‚Radbodquelle‘ 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 heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*

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

*Desweiteren sind im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat.) für den Auskunftsbereich derzeit die nachfolgend aufgeführte ehemalige bergbauliche Betriebsstätte verzeichnet: Schachtanlage Radbod 1/2/5; BAV-Kat-Nr.: 4312-S-001 Die Förderung begann auf der Schachtanlage Radbod 1/2/5 im Jahr 1907 und endete 1990, 1991 erfolgte die Stilllegung.*

*Laut hier vorliegenden Unterlagen befanden sich im Auskunftsbereich eine Schreinerei und Vulkanisierwerkstatt und ein Holzlager-schuppen. Ferner verliefen im Bereich Gleise und eine Straße. Süd-östlich grenzt der Auskunftsbereich an den ehemaligen Holzlagerplatz.*

*Die Bergaufsicht über die Betriebseinrichtungen endete 1999. Es besteht weiterhin ein Grundwassermonitoring unter Bergaufsicht im Rahmen der Nachsorge.*

*Zu den Folgenutzungen und den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten liegen hier keine Informationen vor. Ich empfehle, sich für weiterführende Informationen direkt an die Stadt Hamm als heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu wenden. Diese ist im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens vollumfänglich beteiligt worden. Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld ‚Radbod-Gas‘ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.*

*Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“*

- 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 keine Unternehmen vorhanden, 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 normal und ebenfalls in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.  
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.
- 4.1.7.3 **Fluglärm**  
  
Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.  
Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.
- 4.1.7.4 **Eisenbahnverkehrslärm**  
  
Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.  
Er hat keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

### **4.2.1 Gemarkung Bockum-Hövel, Flur 10, Flurstück 1276**

#### **4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt** (siehe auch Abb. 8 auf Seite 34 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 2.539 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 35 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 72 m im Mittel

#### **4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 56 m über NHN (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

#### **4.2.1.3 Lage der Bebauung** (siehe auch Abb. 8 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

##### **4.2.1.3.1 Das Grundstück ist unbebaut, es befinden sich lediglich einige Container auf dem zu bewertenden Grundstück**

#### **4.2.1.4 Erschließung**

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

## **4.3 Außenanlagen**

### **4.3.1 Grundstücksfläche**

#### **4.3.1.1 Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich eine geschotterte Grundstücksfläche, die zum Lagern von Baumaterialien und Geräten genutzt wird. Das Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet und an der Straßenseite befindet sich ein Tor.**



Abbildung 10 Blick auf das zu bewertende Grundstück  
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 11 Blick auf das zu bewertende Grundstück  
fotografiert am 07.03.2025

#### **4.4 Gesamteindruck**

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gewerbegebiet von Hamm.
- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.

## **5 Wahl des Bewertungsverfahrens**

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

### **5.1 Ertragswertverfahren**

(§ 27 ff. ImmoWertV)

5.1.1 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.

5.1.2 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.

### **5.2 Sachwertverfahren**

(§ 35 ff. ImmoWertV)

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

5.2.2 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.

### **5.3 Vergleichswertverfahren**

(§ 24 ImmoWertV)

5.3.1 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.

5.3.2 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. Da das Grundstück unbebaut ist, bewertet der Unterzeichner das Wertermittlungsobjekt im Vergleichswertverfahren.

## **6 Ermittlung des Bodenwertes**

(§ 40 ImmoWertV)

### **6.1 Bodenrichtwert**

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

6.1.1 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

27 EUR pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

für Grundstücke mit einer baulichen Nutzung von 2 Geschossen. Die Art der Nutzung wird als „Gewerbegebiet“ angegeben.

### **6.2 Abweichung vom Bodenrichtwert**

6.2.1 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.

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

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

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

6.2.5 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.

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

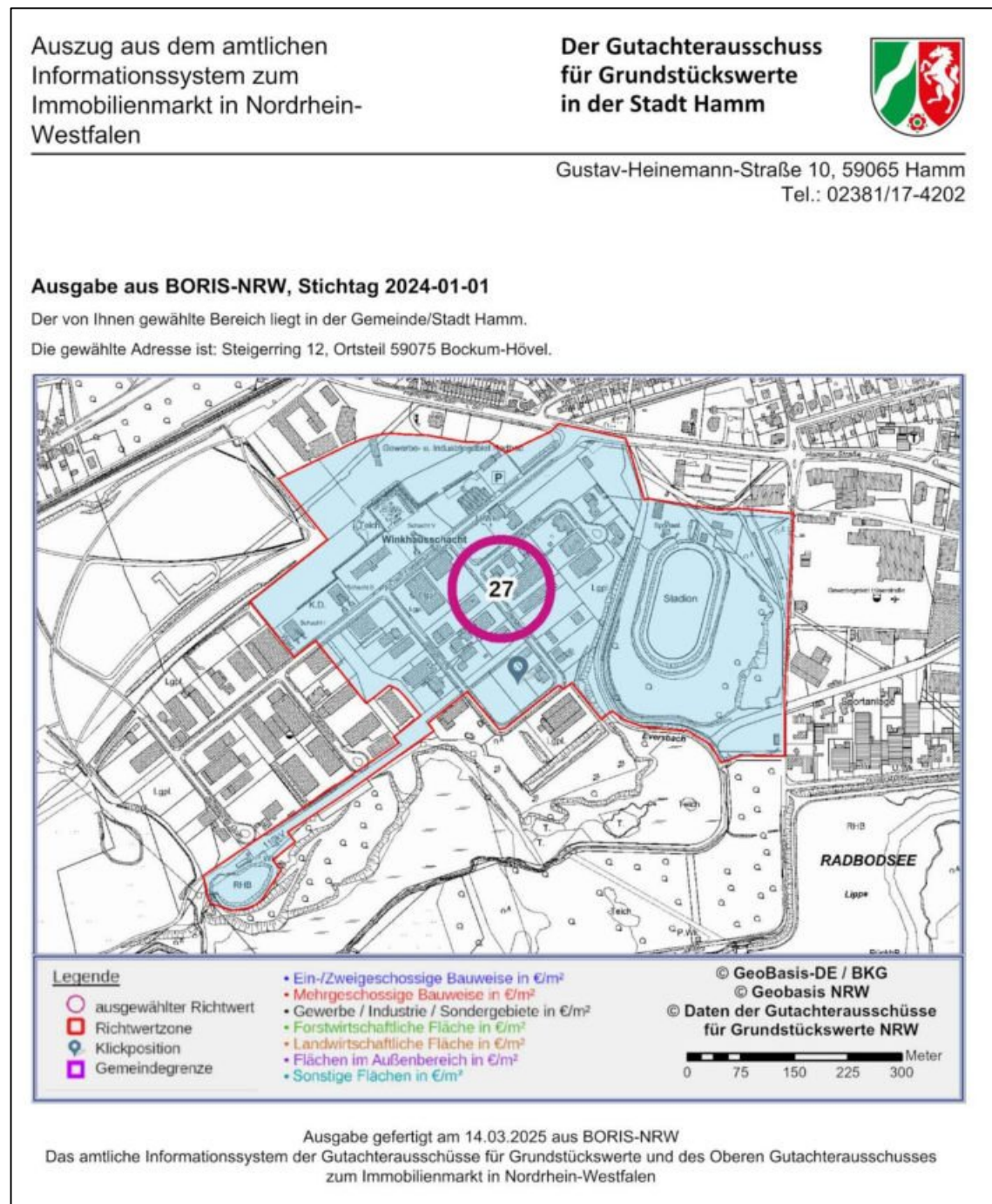


Abbildung 12 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm  
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm	
<b>Erläuterung zum Bodenrichtwert</b>		
<b>Lage und Wert</b>		
Gemeinde	Hamm	
Postleitzahl	59075	
Gemarkungsname	Bockum-Hövel	
Gemarkungsnummer	1865	
Ortsteil	Bockum-Hövel	
Bodenrichtwertnummer	216	
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>27 €/m<sup>2</sup></b>	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01	
<b>Beschreibende Merkmale</b>		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragfrei	
Nutzungsart	Gewerbegebiet	
Geschosszahl	II	
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	27 €/m <sup>2</sup>	
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01	
Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 aus BORIS-NRW Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		

Abbildung 13 Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024

Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

6.3.1 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.

Da es sich um ein unbebautes Baugrundstück handelt, hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

## 6.4 Wertzonen

- 6.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

## 6.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 6.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 7“ vom 24.03.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Steigerring.

- 6.5.2 I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff Baugesetzbuch BauGB) und  
II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 Kommunalabgabengesetz KAG NW)

*„Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge gelten aufgrund erbrachter Sachleistungen im Rahmen der Ausbau- und Übernahmevereinbarung mit der Projektgesellschaft „RADBOD“ mbH als abgegolten.“*

- 6.5.3 III. Straßenbaubeitrag  
gem. § 8, § 8 a Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

*„Der Straßenbaubeitrag für die im Jahre 2019 durchgeführte Verbesserung der Beleuchtung ist bezahlt mit 330,99 €. Der festgesetzte Betrag wurde aufgrund der Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge durch das Land NRW vollständig getragen.“*

## 6.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

- 6.6.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

## 6.7 Bodenwert in bebautem Zustand

- 6.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 6.1. auf Seite 44 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

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

Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
2.539 m<sup>2</sup> x 27 EUR/m<sup>2</sup> + 68.553 EUR

Bodenwert, gesamt = 68.553  
EUR

---

## 6.8 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

### 6.8.1 sonstige Werterhöhungen

- Einfriedung Doppelstabmattenzaun mit Stahltor + 5.000 EUR
- Abstandsflächenbaulast

Die begünstigende Abstandsflächenbaulast birgt aus bauordnungsrechtlicher Sicht den Vorteil, dass eine Fläche zur Größe von rund 91 m<sup>2</sup> (3 m x 30,32 m = 90,96 m<sup>2</sup>) an der Grundstücksgrenze bebaut werden darf.

Der Unterzeichner ermittelt den Wertaufschlag für die erhöhte Bebaubarkeit in Höhe des halben Bodenwerts für die betroffene Fläche.

Die Werterhöhung durch die Abstandsflächenbaulast beträgt somit  
91 m<sup>2</sup> x 27 EUR/m<sup>2</sup> x 50 / 100

= 1.229 EUR

Wererhöhung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

= 6.229 EUR

## 6.9 **Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes**

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes, bestehend aus dem Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird wie folgt ermittelt:

- Bodenwert = 68.553 EUR
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + 6.229 EUR

unbelasteter Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

= 74.782 EUR

## **7 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes**

### **7.1 Verkehrswert, unbelastet**

- 7.1.1 Es wurden ermittelt der
- unbelasteter Vergleichswert 74.782 EUR
- 7.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert.  
Da das zu bewertende Grundstück unbebaut ist, hat der Unterzeichner aus der Ermittlung des Bodenwertes zuzüglich der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale ohne Berücksichtigung von belastenden Rechten den unbelasteten Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück abgeleitet.
- 7.1.3 Der ermittelte unbelastete Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Steigerring 12 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 festgestellt zu

**75.000 EUR**

in Worten: **fünfundsiebzigtausend EURO.**

## 8 Ermittlung der Belastungen durch Rechte

- Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Immissionsschadenverzicht) lfd. Nr. 3 der Abteilung II im Grundbuch von Hamm Blatt 8519

Diese Grunddienstbarkeit hat aus Sicht des Unterzeichners keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks, da sich das zu bewertende Grundstück in einem Gewerbegebiet befindet

– 0 EUR

- Rückauflassungsvormerkung) lfd. Nr. 4 der Abteilung II im Grundbuch von Hamm Blatt 8519

Diese Grunddienstbarkeit hat aus Sicht des Unterzeichners keinen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks

– 0 EUR

Werterhöhung durch Rechte:

0 EUR

## 9 Ermittlung des Verkehrswertes

### 9.1 Vergleichswert

▪ Bodenwert	74.782 EUR
▪ Werteeinfluss aus Rechten	+ 0 EUR
	<hr/>
Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes	= 74.782 EUR
	<hr/> <hr/>

### 9.2 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

9.2.1 Es wurden ermittelt der

▪ Vergleichswert	74.782 EUR
------------------	------------

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

Da das zu bewertende Grundstück unbebaut ist, hat der Unterzeichner aus der Ermittlung des Bodenwertes zuzüglich der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sowie belastender Rechte den Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück abgeleitet.

9.2.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Steigerring 12 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2025 festgestellt zu

**75.000 EUR**

in Worten: **fünfundsiebzigtausend EURO.**

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

## **10 Schlussbemerkungen**

### **10.1 Gutachtenumfang**

10.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.028-ZV umfasst 52 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. 1.1.3. auf Seite 10 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.  
Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.  
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten 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: 04.06.2025  
Aufgestellt: Ahlen, den 04.06.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH

