

Gutachten Nr. 2025.031-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem Verwaltungsgebäude und Lagerhalle bebaute Grundstück unter der Anschrift

Steigerring 14 in 59075 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 58/24

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: Qualitätstichtag:

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

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

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

DIN 283 (1950)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277, Blatt 1 und 2 (Februar 2005)

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277-1 (Januar 2016)

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Beuth Verlag GmbH, Berlin

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Stand: 16.10.2020

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer

Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Stöber

C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht

Herausgeber: Helmut Löffler

Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Kompendium des Baurechts

Herausgeber: Kniffka / Koeble

C. H. Beck Verlag, München 2008

Bewertungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhaltsübersicht

1	Allgemeine Angaben	12
1.1	Auftrag, Zweck, Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag	12
1.2	Objektbezogene Unterlagen	12
1.2.1	vom Auftraggeber erhalten	12
1.2.2	vom Unterzeichner beschafft	13
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	14
1.3	Ortsbesichtigung	14
1.3.1	Ladungen	14
1.3.2	Durchführung	14
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	16
1.6	Anerkennung der Bedingungen	17
2	Gegenstand der Wertermittlung	18
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	18
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 8519	18
2.2.1	Bestandsverzeichnis	18
2.2.2	Abteilung I	18
2.2.3	Abteilung II	18
2.2.4	Abteilung III	19
2.3	Liegenschaftskataster	19
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	20
2.4.1	Grundbuch	20
2.4.2	Baulastenverzeichnis	21
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	22
2.4.4	Andere Rechte	22
2.5	Grenzüberschreitungen	23
2.5.1	Überbau	23
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	23
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	23
2.8	Kampfmittelangelegenheiten	24
2.9	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	25

3	Ortsbeschreibung	26
3.1	Einwohnerzahlen	26
3.2	Fläche	26
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	26
3.3.2	Infrastruktur	27
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	27
3.4	Makrolage	28
4	Grundstücksbeschreibung	29
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	29
4.1.1	Verkehrslage	29
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	29
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 1275	40
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	41
5.1	Verwaltungsgebäude	41
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	41
5.1.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	42
5.1.3	Bauzahlen	44
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	45
5.1.5	Energetische Eigenschaften	45
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	47
5.1.7	Bauzustand	58
5.2	Lagerhalle	61
5.2.1	Art, Nutzung, Baujahr	61
5.2.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	61
5.2.3	Bauzahlen	63
5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	63
5.2.5	Energetische Eigenschaften	63
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	64
5.2.7	Bauzustand	69
5.2.8	Baumängel	69
5.2.9	Bauschäden	70
5.2.10	Instandhaltungsstau	70
5.3	Außenanlagen	70
5.3.1	Grundstücksfläche	70
5.4	Gesamteindruck	72

6	Wahl des Bewertungsverfahrens	73
6.1	Sachwertverfahren	73
6.2	Vergleichswertverfahren	73
6.3	Ertragswertverfahren	74
7	Ermittlung des Bodenwertes	75
7.1	Bodenrichtwert	75
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	75
7.3	Maß der baulichen Nutzung	77
7.4	Wertzonen	78
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	78
7.6	Freilegungskosten	78
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	78
8	Ermittlung des Ertragswertes	80
8.1	Marktüblich erzielbarer Mietzins	80
8.1.1	Angaben aus Mietverträgen	80
8.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Mieten für die Büro- und Lagerräume	80
8.2	Liegenschaftszinssatz	80
8.3	jährlicher Rohertrag	81
8.4	Bewirtschaftungskosten	82
8.5	jährlicher Reinertrag	83
8.6	vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden baulichen Anlagen	84
8.7	vorläufiger Ertragswert	84
8.8	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes	85
8.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	85
8.10	Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	86
9	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes	87
9.1	unbelasteter Verkehrswert	87
10	Ermittlung der Belastungen durch Rechte	88
11	Ermittlung des Verkehrswertes	89
11.1	Ertragswert	89
11.2	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	89

12	Schlussbemerkungen	90
12.1	Gutachtenumfang	90
12.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	90
12.3	Datenschutz	90
12.4	Fertigstellung	90

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zur Baulast.....	22
Abbildung 4	Auszug aus dem Lageplan zu den Altlasten	24
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	30
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	30
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte.....	31
Abbildung 5	Auszug aus der Stadtkarte von Hamm.....	32
Abbildung 6	Auszug aus dem Stadtplan von Hamm	33
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm.....	34
Abbildung 8	Bebauungsplan Nr. 06.062 Zeche Radbod der Stadt Hamm.....	36
Abbildung 9	Straßenansicht vom Verwaltungsgebäude.....	46
Abbildung 10	Straßen- und Seitenansicht vom Verwaltungsgebäude	46
Abbildung 11	Seitenansicht vom Verwaltungsgebäude	47
Abbildung 13	Erdgeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude	49
Abbildung 14	1. Obergeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude.....	50
Abbildung 15	2. Obergeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude.....	51
Abbildung 16	Schnitt durch das Verwaltungsgebäude	51
Abbildung 17	Heizungsanlage im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude	52
Abbildung 18	Empfangsraum im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude.....	52
Abbildung 21	Herren-WC im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude.....	53
Abbildung 22	Küche im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude	53
Abbildung 23	Vorraum zu den WCs im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	54
Abbildung 24	Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	54
Abbildung 25	Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	55
Abbildung 26	Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	55
Abbildung 27	Küche im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	56
Abbildung 28	Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	56
Abbildung 29	Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	57
Abbildung 31	Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude	57
Abbildung 29	Rissbildung im Putz- und Mauerwerk im Treppenhaus.....	59
Abbildung 30	abgerissenes WC im Herren-WC im 1. Obergeschoss	60
Abbildung 34	Rück- und Seitenansicht der Lagerhalle	64
Abbildung 35	Grundriss der Lagerhalle	65
Abbildung 36	Schnitt durch die Lagerhalle	66
Abbildung 37	Innenansicht der Lagerhalle	66
Abbildung 38	Innenansicht der Lagerhalle	67
Abbildung 39	Innenansicht der Lagerhalle	67
Abbildung 40	Innenansicht der Lagerhalle	68
Abbildung 41	Innenansicht der Lagerhalle	68

Abbildung 43	Innenansicht der Lagerhalle	69
Abbildung 44	Hauseingangsbereich vom Verwaltungsgebäude	71
Abbildung 45	Hoffläche vor der Lagerhalle	71
Abbildung 46	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	76
Abbildung 47	Erläuterung zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm	77

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 03.02.2025 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 22.02.2025 Anschreiben vom 03.02.2025 mit Auftrag vom 03.02.2025 und Beschluss vom 03.02.2025
- 1.2.1.2 am 22.02.2025, – vom Amtsgericht Hamm unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Bockum-Hövel, Blatt 8519 vom 18.02.2025 (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 – 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 24.05.2025 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.6 bei der Stadt Hamm – schriftliche Auskunft vom 02.04.2025 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 14.03.2024 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2024
- 1.2.2.10 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 16.04.2025 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 – 28 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. 11:30 Uhr bis ca. 12:40 Uhr hat der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen besichtigt.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- der Schuldner „Name 4“ bei der Besichtigung der Räume im 2. Obergeschoss
- Frau „Name 5“, bei der Besichtigung der Halle
- Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Unterzeichner
- Sachverständiger Maximilian Bienek M. Sc., Mitarbeiter des Unterzeichners

1.3.2.2 Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen konnten in nahezu vollem Umfang begangen werden. Lediglich die Hallenteile Nr. 2 und 3 konnten vom Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom zu bewertenden Grundstück und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.4.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.4.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.4.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.4.4 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.4.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.4.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.7 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.4.8 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.4.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.4.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und 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 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 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. 1

Gemarkung: *Bockum-Hövel*
Flur: *10*
Flurstück: *1275*
Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude- und Freifläche, Steigerring 14*
Größe: *25 a 41 qm*

2.2.2 Abteilung I

Eigentümer:

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

„Name 6“

2.2.3 Abteilung II

2.2.3.1 lfd. Nr. 1

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

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsschadensverzicht) für RAG Aktiengesellschaft, Herne. Bezug: Bewilligung vom 29.05.2013 (UR-Nr. 316/13, Notar Andreas Rickert, Hamm). Das Recht hat R ang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 13.02.2014.“

- 2.2.3.2 lfd. Nr. 5
zu lfd. Nr. 1 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.

2.3 **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 1275, Flur 26
- | | |
|----------------------------|--|
| Gemarkung: | Bockum-Hövel |
| Gemeinde: | Hamm |
| Lagebezeichnung: | Steigerring 14, Ortsteil 59075
Bockum Hövel |
| Fläche: | 2.541 m ² |
| tatsächliche Nutzung: | Industrie- und Gewerbefläche /
Handel und Dienstleistung / 2541 |
| Aktualität des Flurstücks: | 25.02.2019 |

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.4.1 Grundbuch

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

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

2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II der Grundbücher (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 18 dieses Gutachtens.

2.4.1.3 Zu der Grunddienstbarkeit in Abteilung II lfd. Nr. 1:
In der Bewilligung Nr. 316 der Urkundenrolle für 2013 vor dem Notar Günter Goinda heißt es auf Seite 14 unter § 9 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 hinausgehen. Ansprüche auf Schadensersatz, Unterlassung, Vertragsverletzung stehen ihm in diesem Zusammenhang nicht zu (Verzicht auf Ersatz von Immissionsschäden).“

2.4.2

Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

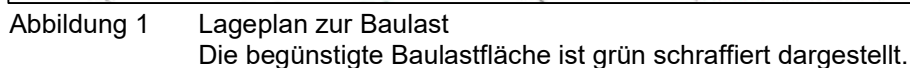
Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 21.02.2025 ist für das zu bewertende Grundstück eine Baulast im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Hamm, Nr. 12421
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 weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet noch 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, 4 Aug. 2023“*



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.

2.4.4.1 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 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.6.1 Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Hamm wurde vom Unterzeichner im Internet-Portal der Stadt Hamm am 25.03.2025 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 25.03.2025 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 7“, vom 24.05.2025 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**“

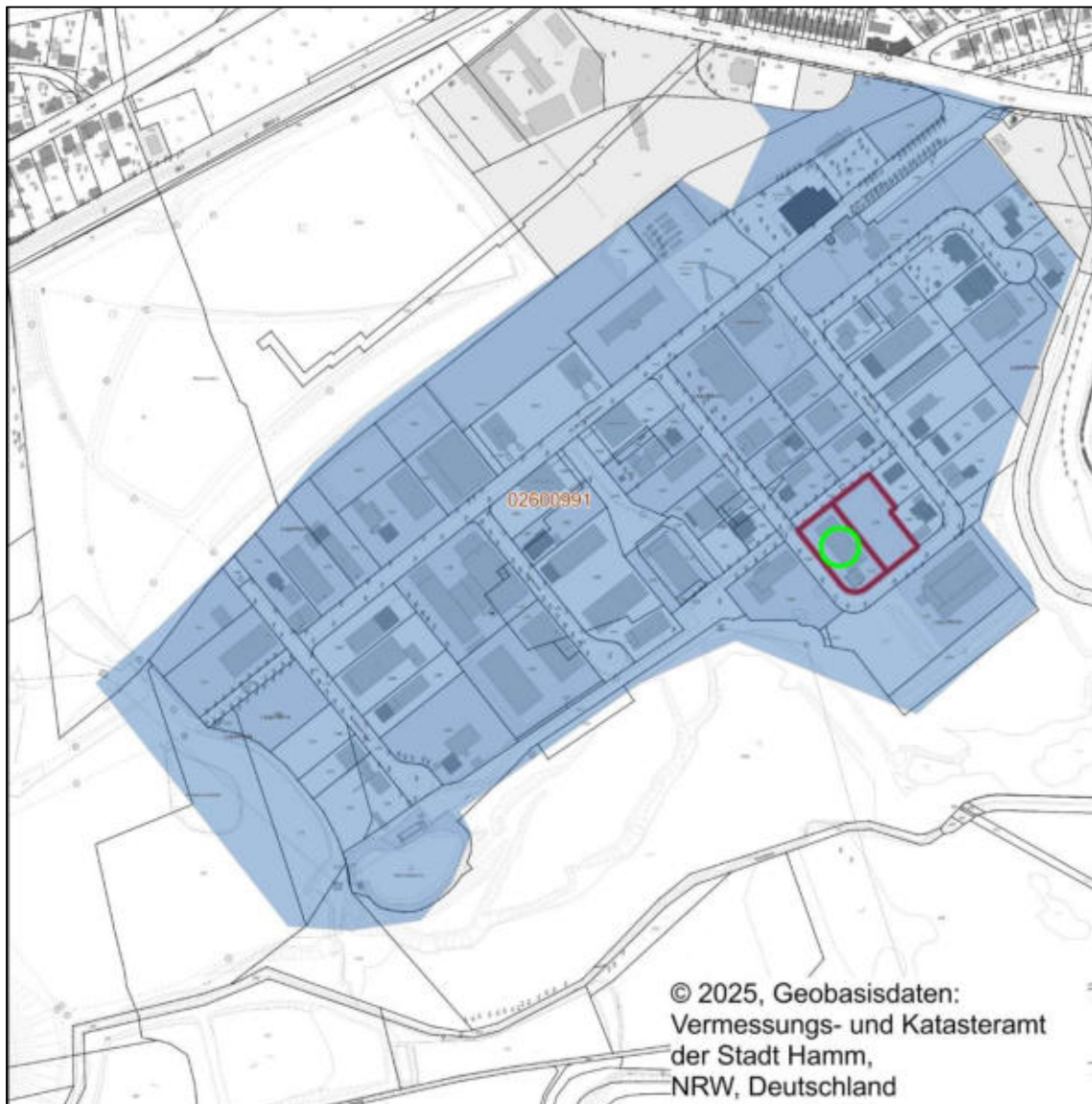


Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan zu den Altlasten
ohne Maßstab
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem grünen Kreis markiert.
Quelle: Stadt Hamm

2.8 Kampfmittelangelegenheiten

2.8.1 Die Feuerwehr Hamm teilte am 02.04.2025 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: Blindgängerverdachtspunkt(e) und Bombardierung.“

Wegen der Belastung sind folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfung erforderlich: Sondierung von Blindgängerverdachtspunkten (VP), Oberflächendetektion der Baufläche (Flächenüberprüfung), Oberflächendetektion von Keller- oder Baugruben (sofern vorhanden), Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen) bzw. Untergrunderkundungen.“

2.9 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.9.1 Gebäudeversicherung

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

2.9.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Einwohnerzahlen

Quelle: www.it.nrw.de

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)
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 km²
- Von der Gesamtfläche der Stadt Hamm teilt sich in folgende Nutzungsarten:
 - ca. 52,3 % Landwirtschaft
 - ca. 11 % Waldflächen
 - ca. 1,8 % Wasserflächen
 - ca. 1,5 % Moor, Heide, Sumpf und Unland
 - ca. 15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
 - ca. 4,5 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
 - ca. 8,8 % Verkehrsflächen
 - ca. 4,3 % Flächen anderer Nutzung

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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

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

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

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

3.3.2 **Infrastruktur**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

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

Weiterhin befindet sich in der Innenstadt eine städtische Musikschule.

3.3.3 **Verkehrsinfrastruktur**

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

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

östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

3.4 Makrolage

(siehe auch Abb. 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.

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.



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
fotografiert am 07.03.2025

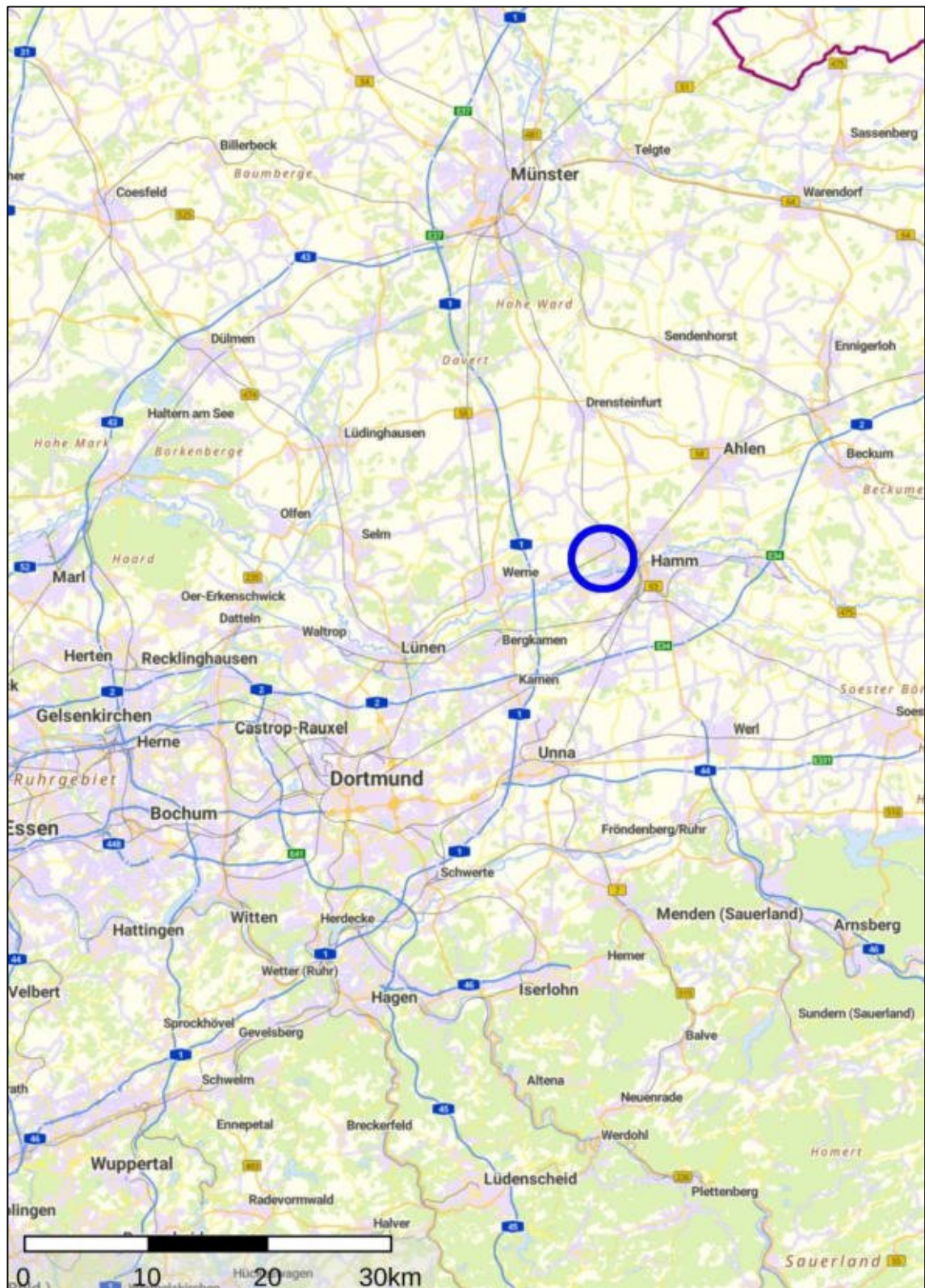


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



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)

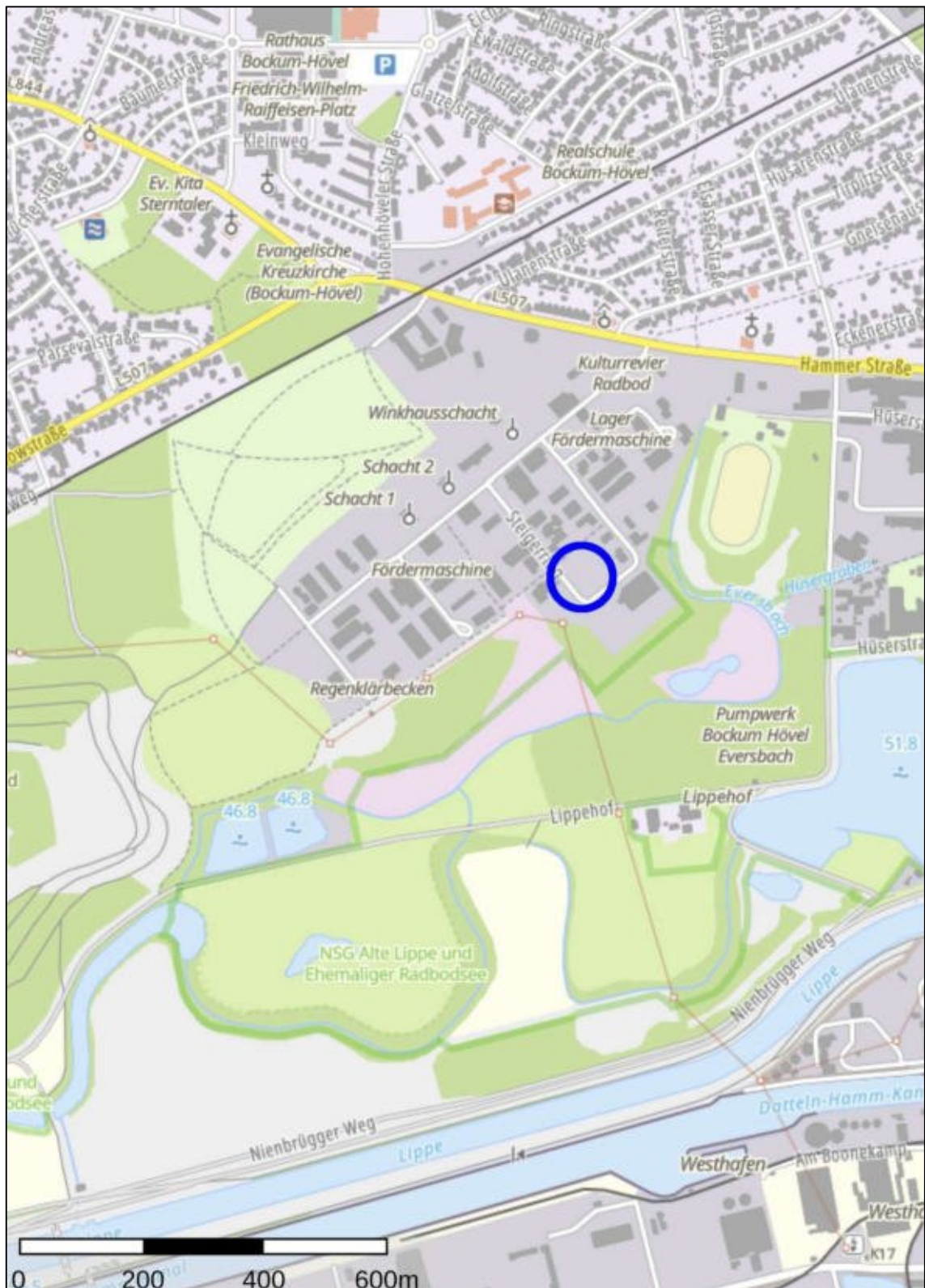


Abbildung 7 Auszug aus dem Stadtplan von Hamm
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage in der Stadt Hamm ist mit einem blauen Kreis
markiert.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

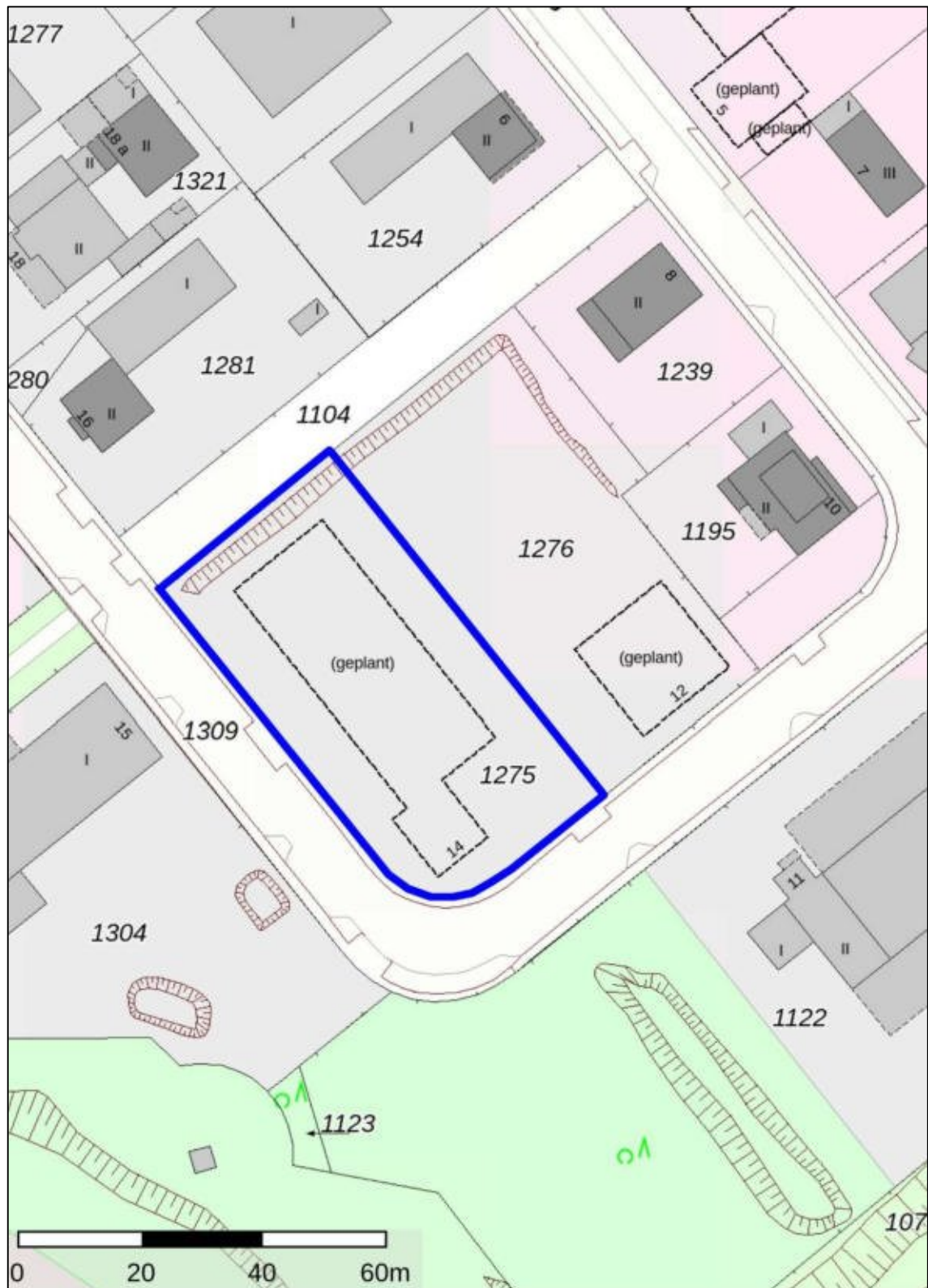


Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte der Stadt Hamm
ca. Maßstab 1:1 000
Das zu bewertende Grundstück ist blau umrandet dargestellt.
Quelle: www.TIM-online.nrw.de
© LAND NRW (2024) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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 17.03.2025 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 06.062. 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

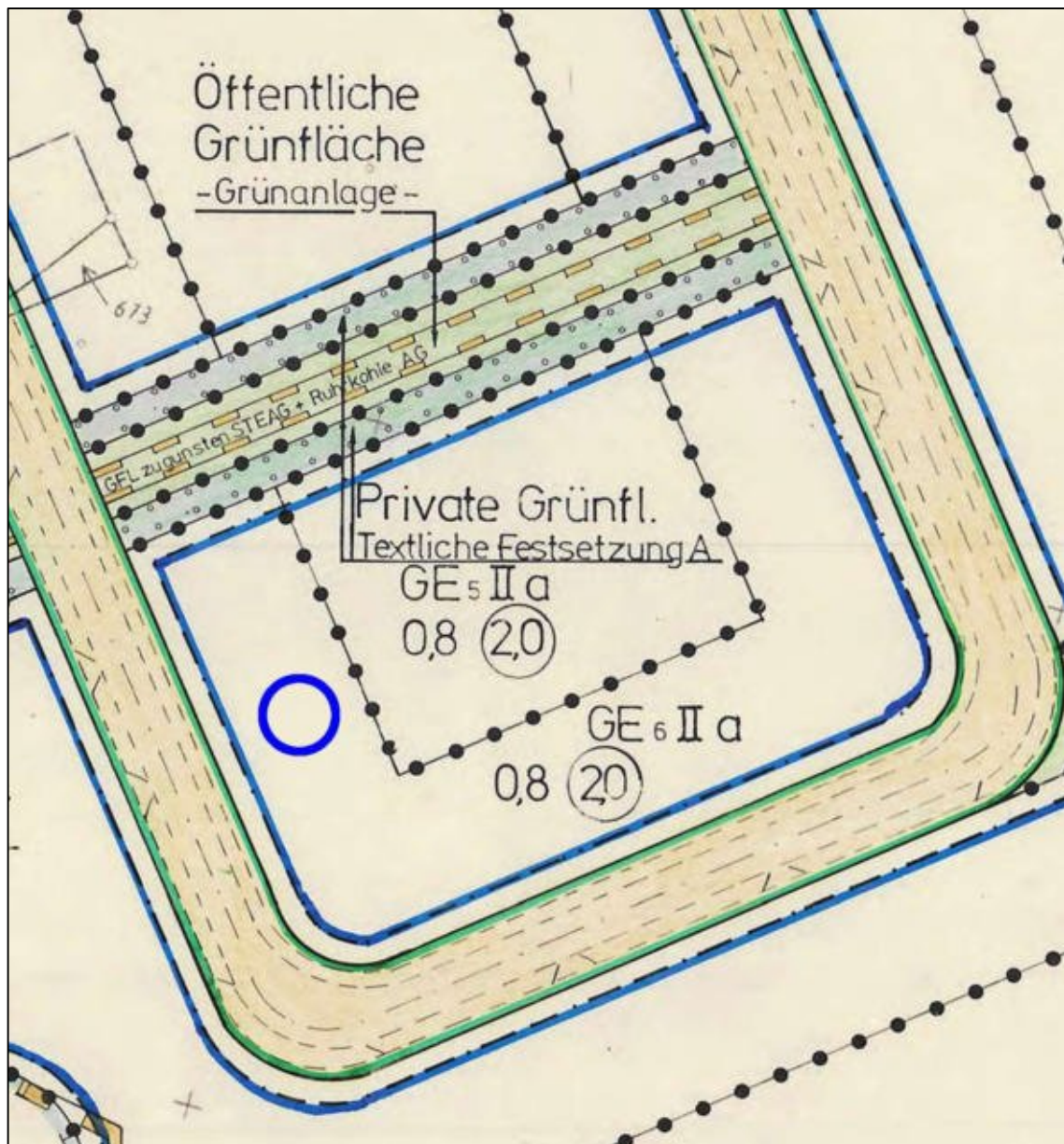


Abbildung 9 Bebauungsplan Nr. 06.062 Zeche Radbod der Stadt Hamm
ohne Maßstab
Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: Stadt Hamm
© Stadt Hamm

4.1.5 Entwicklungszustand
(§ 5 ImmoWertV)

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

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

4.1.6.1 Da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich das zu bewertende Grundstück in einem natürlich festgelegten Überschwemmungsgebiet 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 16.04.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 8“, 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 ist die RAG AKTIENGESSELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

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

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

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

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Radbod-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Min-gas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

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

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

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

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

Des weiteren ins im Berbau 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 Vulkanisierungswerkstatt und ein Holz-lagerschuppen. Ferner verliefen im Bereich Gleise und eine Straße. Südöstlich grenzt der Auskunftsbereich an den ehemaligen Holzla-gerplatz.

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.“

- 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 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 1275

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

- Grundstücksfläche: ca. 2.541 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 36 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 71 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 Büro- und Lagergebäude befindet sich

- in einem Abstand von etwa 8 m im Mittel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 8 m im Mittel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 6 m im Mittel zur südöstlichen Grundstücksgrenze,
- in einem Abstand von etwa 6 m im Mittel 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 Verwaltungsgebäude und Lagerhalle 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 Verwaltungsgebäude

5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.1.1.1 Bei dem Verwaltungsgebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges, nicht unterkellertes Verwaltungsgebäude.

Das Erdgeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus mit Zugang zum Empfangsbereich
- einen Empfangsbereich mit Zugang zu einer Teeküche, einem Flur und 4 Büroräumen
- einen Flur mit Zugang zum Heizungsraum und einem Herren WC sowie einem Damen WC

Das 1. Obergeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus mit Zugang zum Empfangsbereich
- einen Empfangsbereich mit Zugang zu einer Teeküche, einem Flur und 4 Büroräumen
- einen Flur mit Zugang zum Technikraum und einem Herren WC sowie einem Damen WC

Das 2. Obergeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus mit Zugang zu einem Chefbüro, einem Besprechungsraum und einem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

5.1.1.2 Baujahr

(Erstnutzung):
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

ca. 2014

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 Bürogebäude ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen.

5.1.2.3 Da es sich bei dem Verwaltungsgebäude um ein Bürogebäude handelt, wird das Modell sachgerecht angewandt.

5.1.2.4 Das Verwaltungsgebäude wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

5.1.2.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.5 auf Seite 16 dieses Gutachtens).
Folgende Modernisierungen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen:

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

Modernisierung der Fenster und Außentüren:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Leitungssysteme:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung der Heizungsanlage:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Wärmedämmung der Außenwände:

Von 4 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung von Bädern:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Modernisierung des Innenausbaus:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

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

0 - 1 Punkt = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

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

- 5.1.2.7 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, des Alters des Gebäudes von 11 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. Nr.2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 65 Jahren.

- 5.1.2.8 Die unter Nr. 5.1.2.7 aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel:

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 11 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 18,33 %. Da das relative Alter von 18,33 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist das Modell hier nicht anwendbar.

- 5.1.2.9 Da das relative Alter unterhalb der vorgegebenen 60 % liegt, setzt der Unterzeichner unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des allgemeinen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen die tatsächliche Restnutzungsdauer, die durch die oben angegebene Formel wie folgt ermittelt wird:
60 Jahre – 11 Jahre = 49 Jahre an.

5.1.3 **Bauzahlen**

- 5.1.3.1 **Bruttogrundfläche (BGF)**
(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

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

Die Bruttogrundfläche wurde vom Unterzeichner grob anhand des Kartenmaterials im Onlineportal www.tim-online.nrw.de unter Zuhilfenahme der Schnitte aus der Bauakte ermittelt. Grundrisse lagen dem Unterzeichner nicht vor. Ein Aufmaß war nicht möglich, da der uneingeschränkte Zugang zum Grundstück für den Unterzeichner nicht bestand.

Erdgeschoss ca.:	158 m ²
1. Obergeschoss ca.:	158 m ²
2. Obergeschoss ca.:	113 m ²
Verwaltungsgebäude, gesamt ca.:	429 m ²

5.1.3.2 Nutzungsfläche (NUF)
(gem. DIN 277-I Stand: Februar 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 Flächenberechnungen sowie Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hamm überschlägig geprüft und entnommen.

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

Erdgeschoss ca.	112 m ²
1. Obergeschoss ca.	111 m ²
2. Obergeschoss ca.	84 m ²
Verwaltungsgebäude, gesamt ca.	307 m ²

5.1.4 Bauweise und Baugestaltung
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Das Verwaltungsgebäude wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtypischer Gestaltung in einer ehemaligen Zechensiedlung erbaut.

5.1.5 Energetische Eigenschaften
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

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



Abbildung 10 Straßenansicht vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 11 Straßen- und Seitenansicht vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 12 Seitenansicht vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

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

- 5.1.6.1 Fundamente
massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.6.2 Außenwände der Geschosse
Mauerwerk
- 5.1.6.3 Außenwandflächen
Klinker, teils Aluminium Paneele
- 5.1.6.4 Innenwände der Geschosse
Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.6.5 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.6.6 Decken über Erdgeschoss
Stahlbetondecke
- 5.1.6.7 Dachkonstruktion

- Zeltdach
- 5.1.6.8 Dachentwässerung
außen liegende Zink-Dachrinnen und Zink-Fallrohre
- 5.1.6.9 Türen
Haustür als Aluminiumrahmentür mit Lichtausschnitt und feststehendem Element
- 5.1.6.10 Innentüren
Überwiegend glatt abgespernte Holztüren, vereinzelt Ganzglas-schiebetüren
- 5.1.6.11 Fenster
Aluminiumfensterrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.6.12 Rollläden
in Kunststoff
- 5.1.6.13 Wärmedämmung, Schallschutz
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.6.14 Heizungsanlage
gasbefeuerte Warmwasser-Zentralheizungsanlage
- 5.1.6.15 Elektroinstallation
Baualtertypisch
- 5.1.6.16 Besondere Einrichtungen
Klimaanlage, LAN Anschlüsse

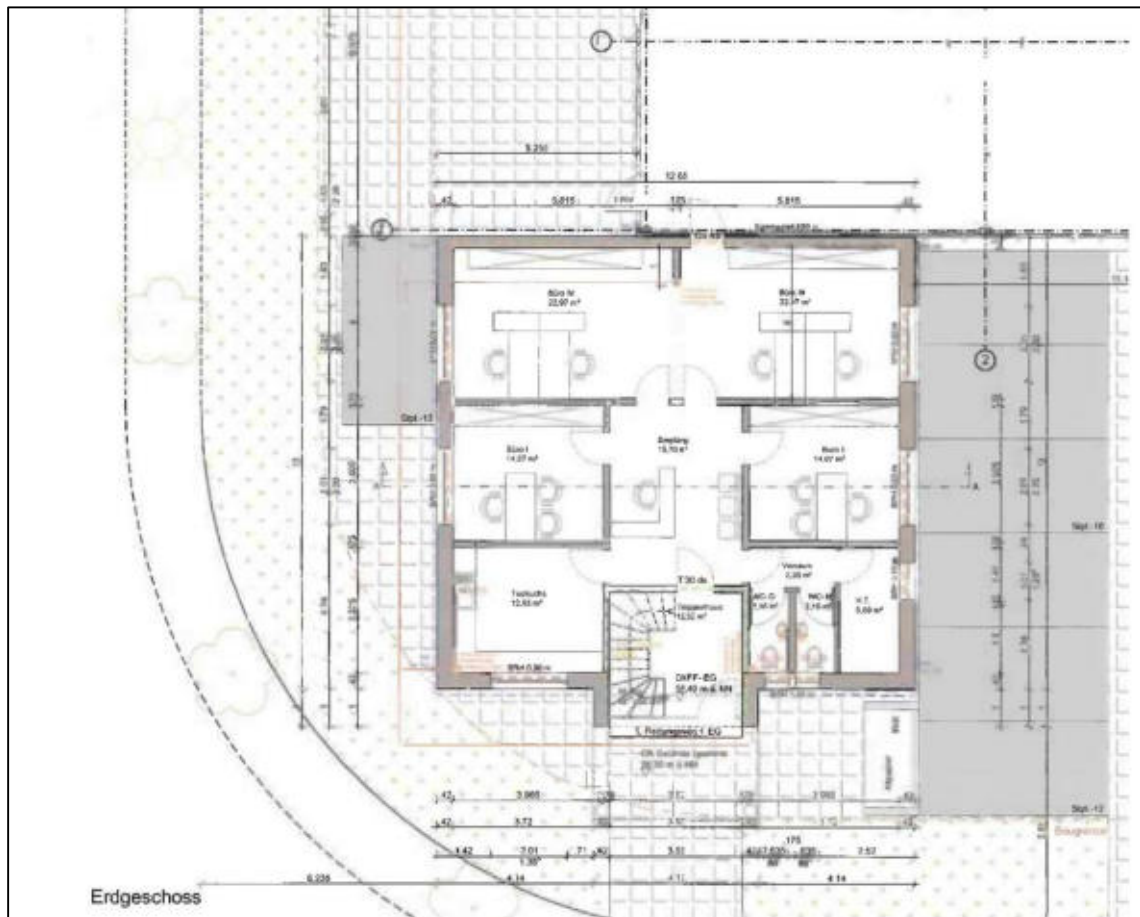


Abbildung 13 Erdgeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

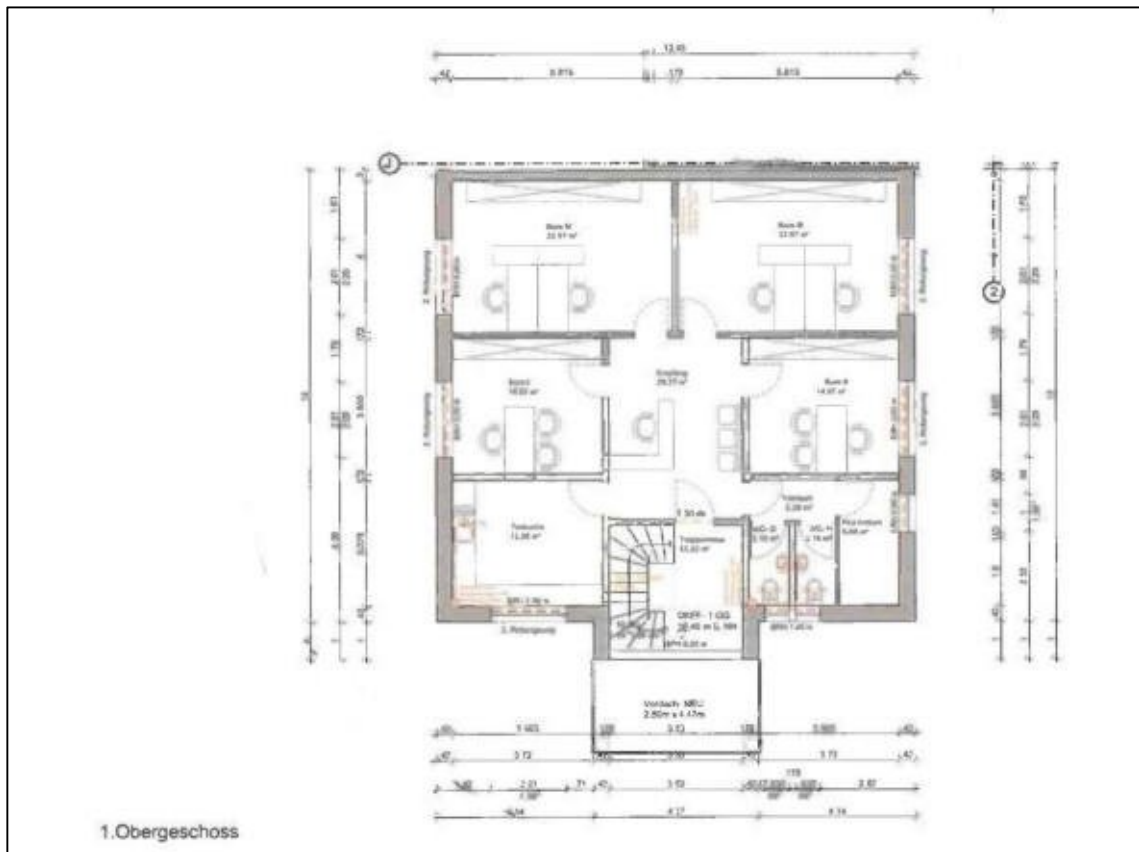


Abbildung 14 1. Obergeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

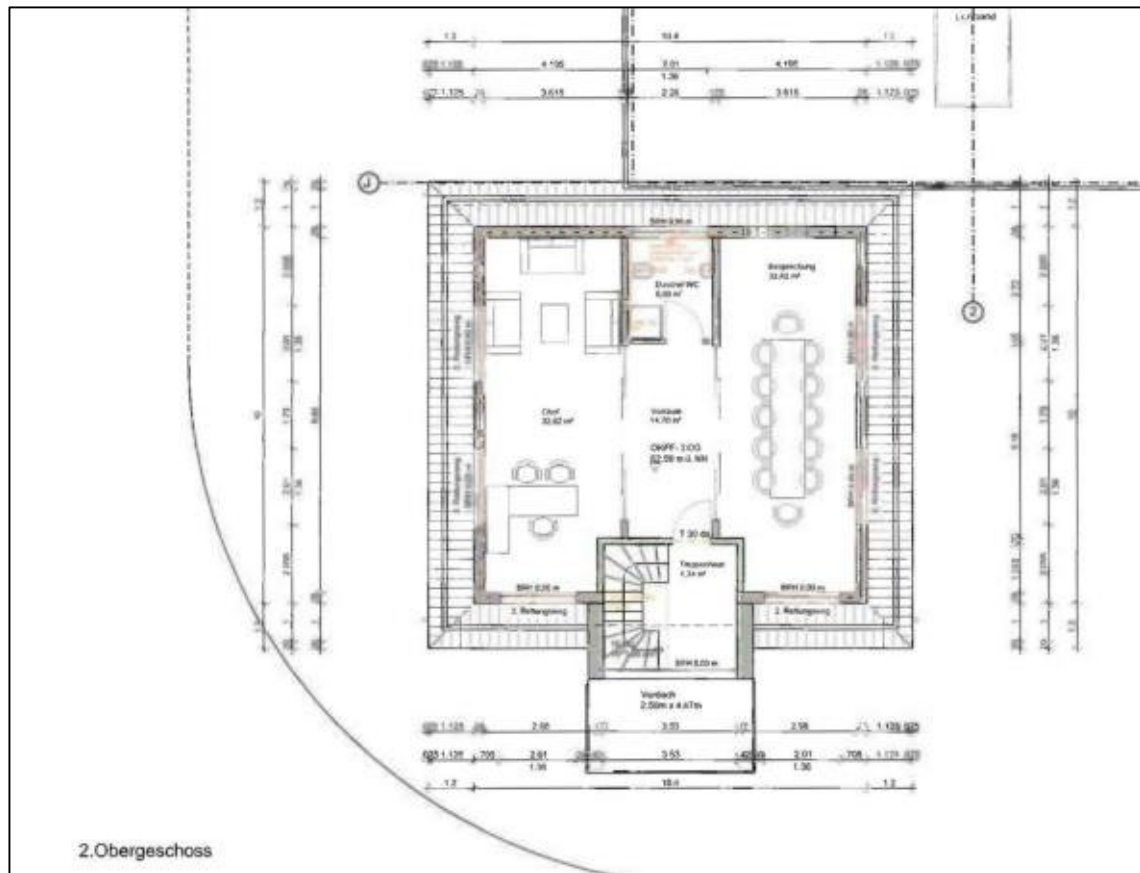


Abbildung 15 2. Obergeschoss-Grundriss vom Verwaltungsgebäude
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

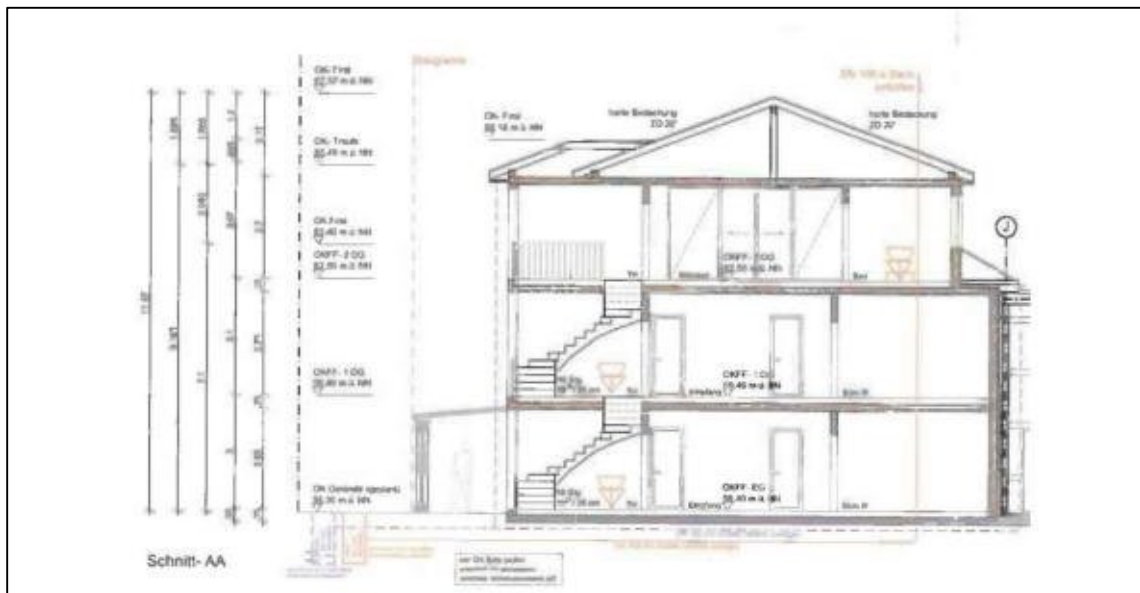


Abbildung 16 Schnitt durch das Verwaltungsgebäude
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm



Abbildung 17 Heizungsanlage im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

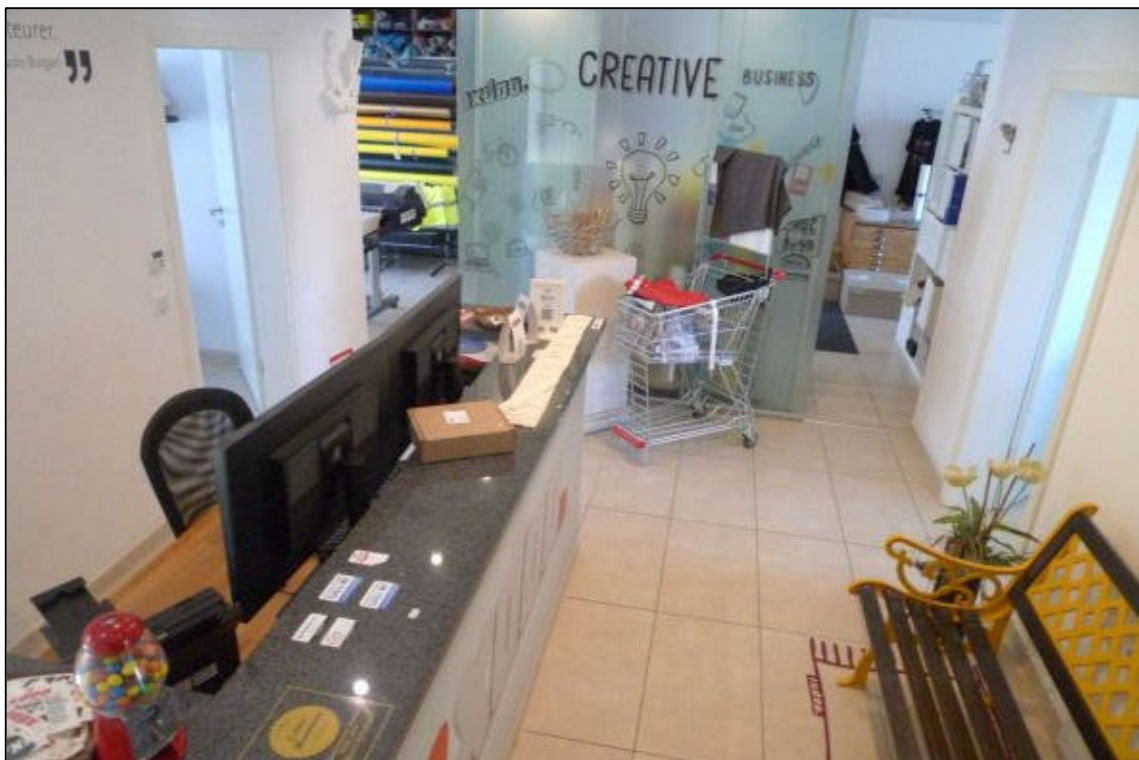


Abbildung 18 Empfangsraum im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 19 Herren-WC im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

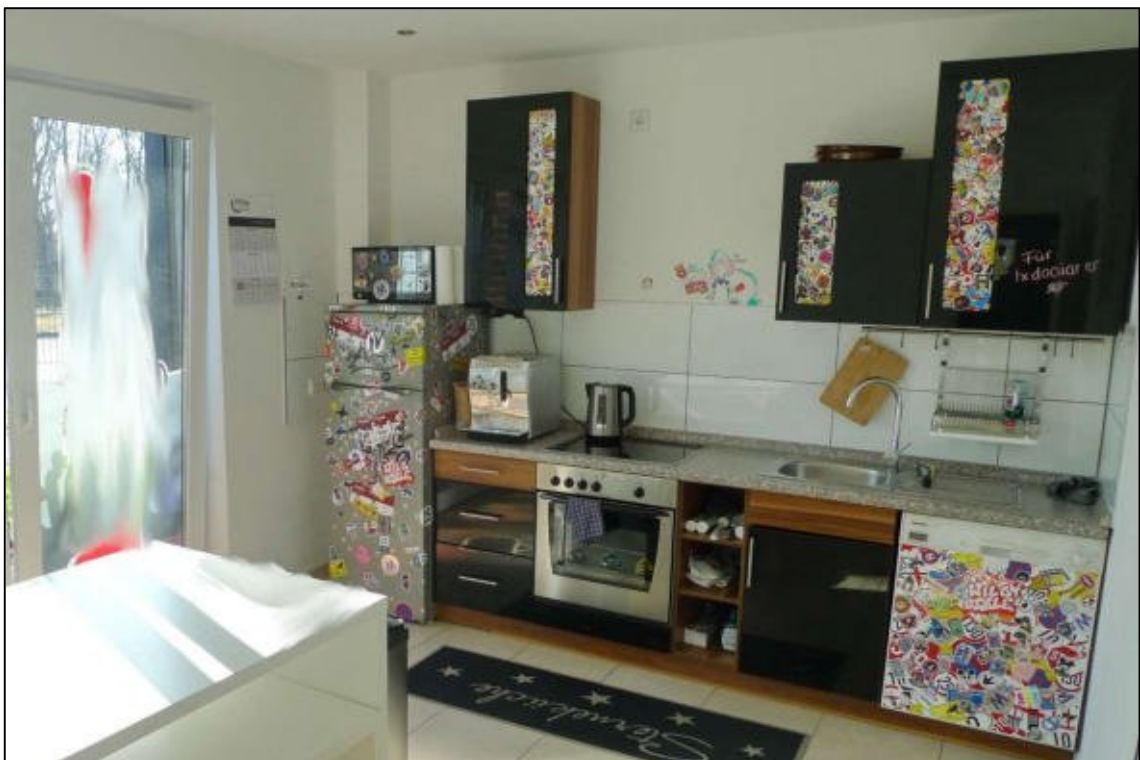


Abbildung 20 Küche im Erdgeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 21 Vorraum zu den WCs im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 22 Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 23 Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

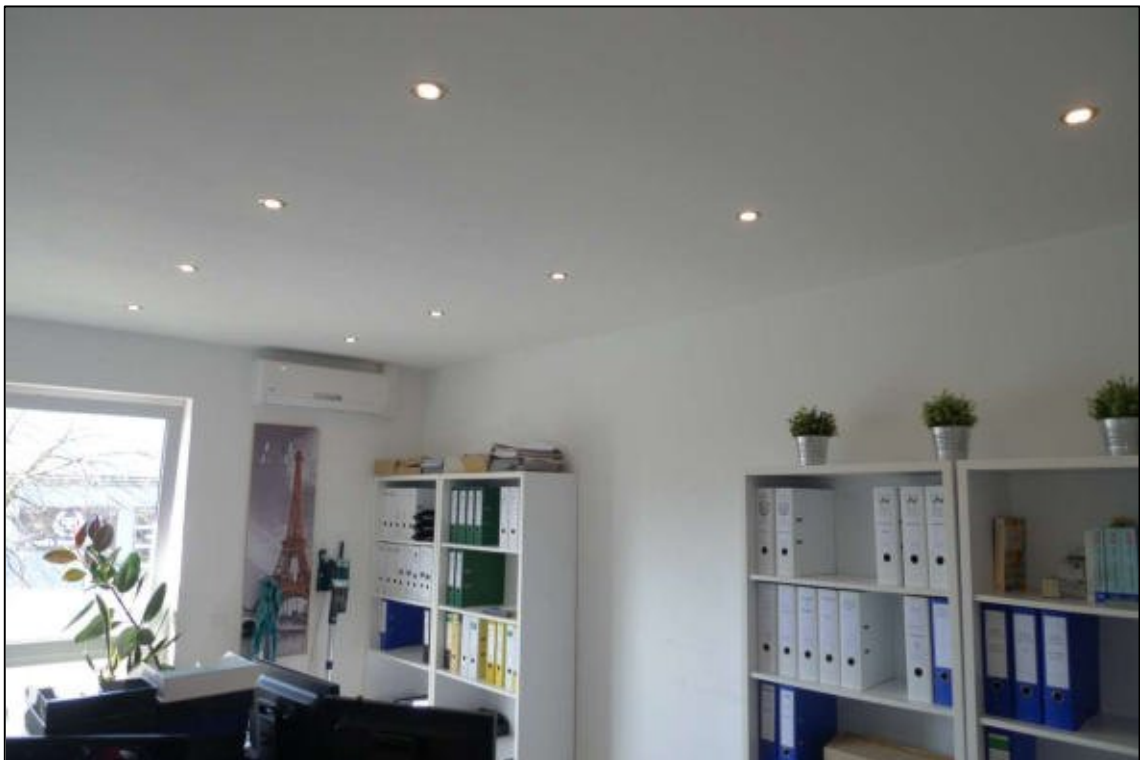


Abbildung 24 Büro im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 25 Küche im 1. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 26 Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 27 Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 28 Konferenzraum im 2. Obergeschoss vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

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 Verwaltungsgebäude 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 bauliche Beeinträchtigungen an dem Verwaltungsgebäude feststellen können. Diese werden in Auszügen in Abbildung 29 bis Abbildung 30 ab Seite 59 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

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, Nr. 2 ImmoWertV Beschädigungen an dem Verwaltungsgebäude feststellen können. Diese werden in Auszügen in Abbildung 29 bis Abbildung 30 ab Seite 59 dargestellt und in der Bildunterschrift kurz erläutert.

5.1.7.5 baulicher Zustand

- 5.1.7.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an dem Verwaltungsgebäude 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 Abschlüssen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an dem Verwaltungsgebäude 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 29 Rissbildung im Putz- und Mauerwerk im Treppenhaus
am Verwaltungsgebäude auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 30 abgerissenes WC im Herren-WC im 1. Obergeschoss
im Verwaltungsgebäude auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

5.2 Lagerhalle

5.2.1 Art, Nutzung, Baujahr

5.2.1.1 Die Lagerhalle wurde in Stahlkonstruktion mit Sandwichprofilen errichtet.

5.2.1.2 Baujahr (Erstnutzung): ca. 2014
(aus den Bauakten der Stadt Hamm)

5.2.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Für Lagerhallen ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen.

5.2.2.2 Da es sich bei der baulichen Anlage um eine Lagerhalle handelt, wird eine Restnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren angesetzt.

5.2.2.3 Die Lagerhalle wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

5.2.2.4 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.5 auf Seite 16 dieses Gutachtens).

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

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

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

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

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

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

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

Modernisierung des Innenausbaus:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Von 2 möglichen Punkten vergibt der Sachverständige 0 Punkte.

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

0 - 1 Punkt = nicht modernisiert

2 - 5 Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

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

- 5.2.2.6 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des Alters des Gebäudes von 11 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. Nr.2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 36 Jahren.

- 5.2.2.7 Die unter Nr. 5.1.2.7 aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes ermittelt sich die Restnutzungsdauer nach der Formel:

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 11 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 27,5 %. Da das relative Alter von 27,5 % einen kleineren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist das Modell hier nicht anwendbar.

- 5.2.2.8 Da das relative Alter unterhalb der vorgegebenen 60 % liegt, setzt der Unterzeichner unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des allgemeinen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen die tatsächliche Restnutzungsdauer, die durch die oben angegebene Formel wie folgt ermittelt wird:
40 Jahre – 11 Jahre = 29 Jahre an.

5.2.3 **Bauzahlen**

- 5.2.3.1 **Bruttogrundfläche (BGF)**
(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Erdgeschoss, ca.: 836 m²

Lagerhalle, gesamt ca.: 836 m²

- 5.2.3.2 **Nutzungsfläche (NUF)**
(gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

mietfähige Nutzungsfläche (NUF):

Erdgeschoss ca. 754 m²

Lagerhalle, gesamt ca. 754 m²

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

Die Lagerhalle wurden in Stahltrapez-Fertigteil-Bauweise und einfacher Gestaltung errichtet.

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

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

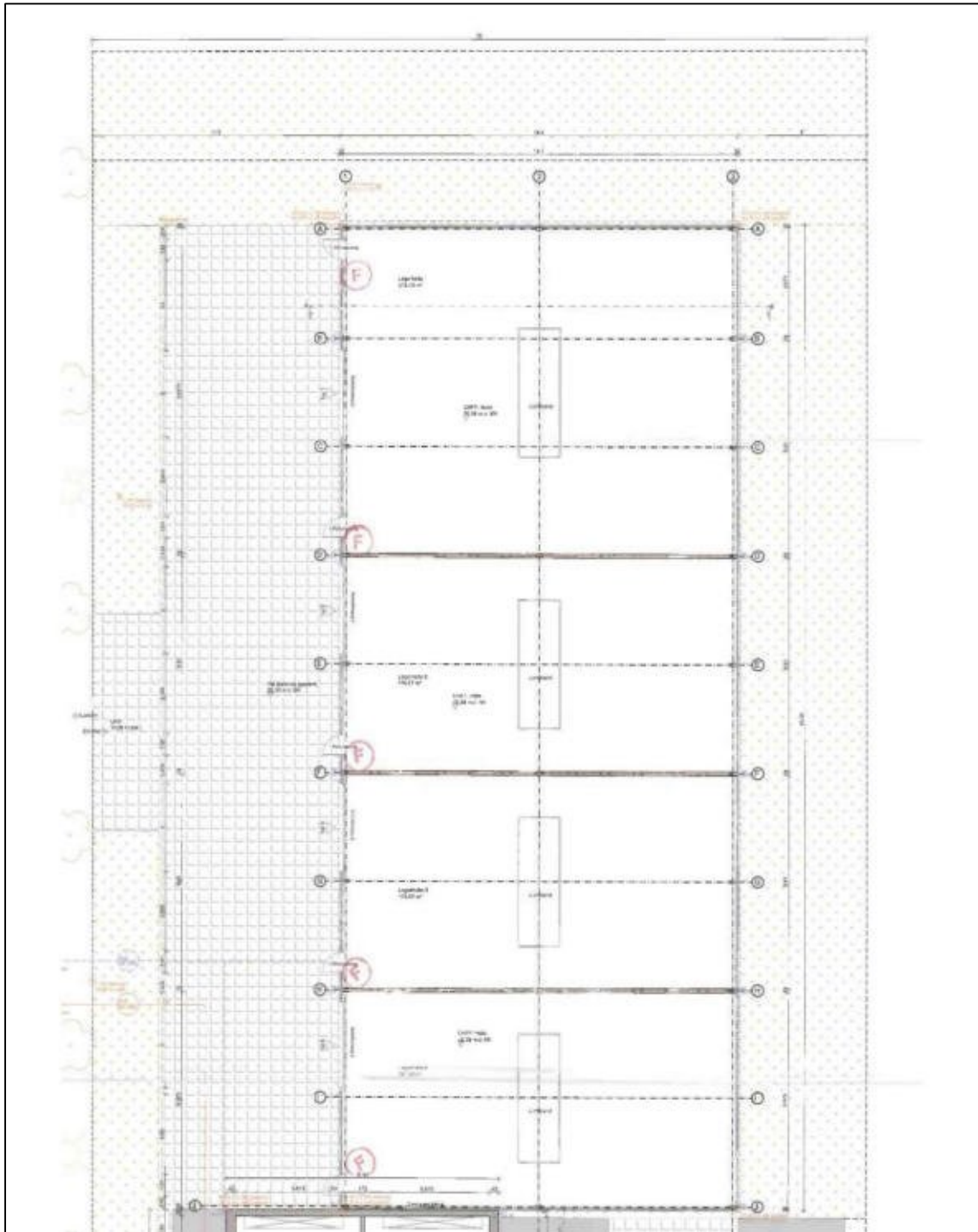
Es wird unterstellt, dass die Lagerhalle energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entsprechen. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 31 Rück- und Seitenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

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
Stahlkonstruktion mit Sandwichplatten
- 5.2.6.3 Abdichtungen
baujahrtypisch vorhanden
- 5.2.6.4 Dachkonstruktion
leicht geneigtes Satteldach
- 5.2.6.5 Dach
Stahlkonstruktion mit Sandwichplatten
- 5.2.6.6 Tor
Sektionaltore
- 5.2.6.7 Wärmedämmung
baujahrtypisch vorhanden



ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm

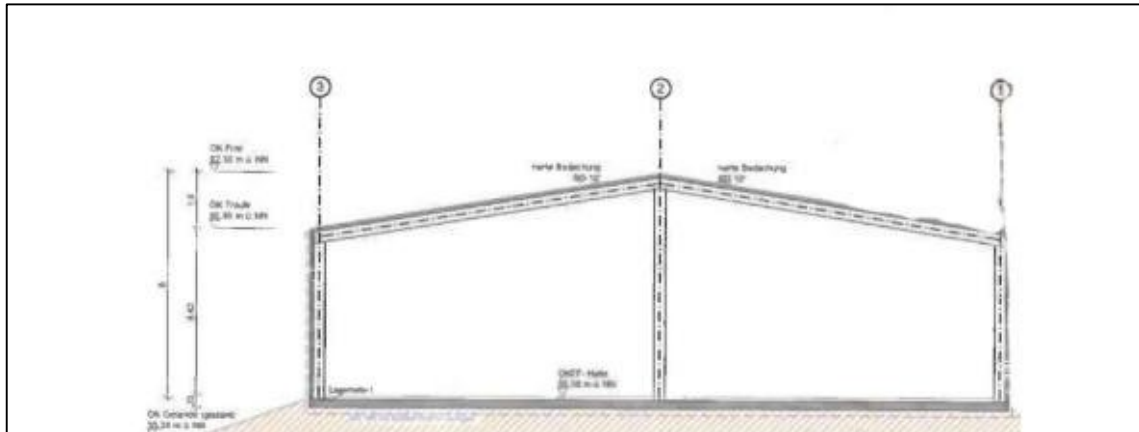


Abbildung 33 Schnitt durch die Lagerhalle
ohne Maßstab
aus den Bauakten der Stadt Hamm
© Stadt Hamm



Abbildung 34 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 35 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

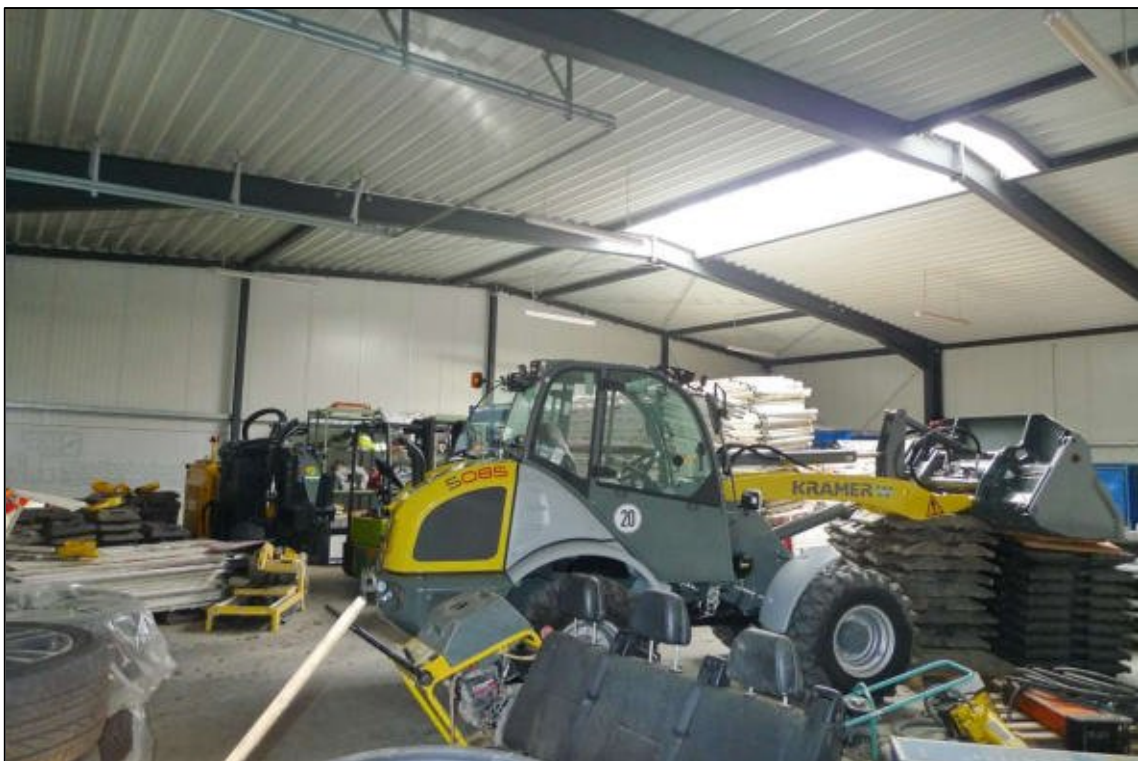


Abbildung 36 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 37 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 38 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 39 Innenansicht der Lagerhalle
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025

5.2.7 **Bauzustand** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.8 **Baumängel** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.8.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden (siehe Nr. 5.1.7.3.1. auf Seite 58 dieses Gutachtens).

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

5.2.8.1.1 Der Unterzeichner hat äußerlich keine baulichen Beeinträchtigungen an der Lagerhalle festgestellt.

5.2.9 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.9.1 Definition des Schadens:

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

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

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

5.2.9.1.1 Der Unterzeichner hat äußerlich keine Beschädigungen an der Lagerhalle festgestellt.

5.2.10 Instandhaltungsstau
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.10.1 Es besteht äußerlich kein sichtbarer Instandhaltungsstau an der Lagerhalle.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Grundstücksfläche

5.3.1.1 Hofffläche vor dem Lagergebäude mit Betonverbundsteinen gepflastert. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Vor dem Hauseingang zum Verwaltungsgebäude befindet sich ein Vordach in Stahlkonstruktion mit Glasdach.



Abbildung 40 Hauseingangsbereich vom Verwaltungsgebäude
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 07.03.2025



Abbildung 41 Hoffläche vor der Lagerhalle
fotografiert am 07.03.2025

5.4 Gesamteindruck

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gewerbegebiet von Hamm.
- Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich in einem gepflegten Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV)

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

6.1.2 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 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.3 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. Da das Grundstück mit einem Verwaltungsgebäude und einer Lagerhalle bebaut ist, bewertet der Unterzeichner das Wertermittlungsobjekt im Ertragswertverfahren.

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

27 EUR pro m² Grundstücksfläche

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

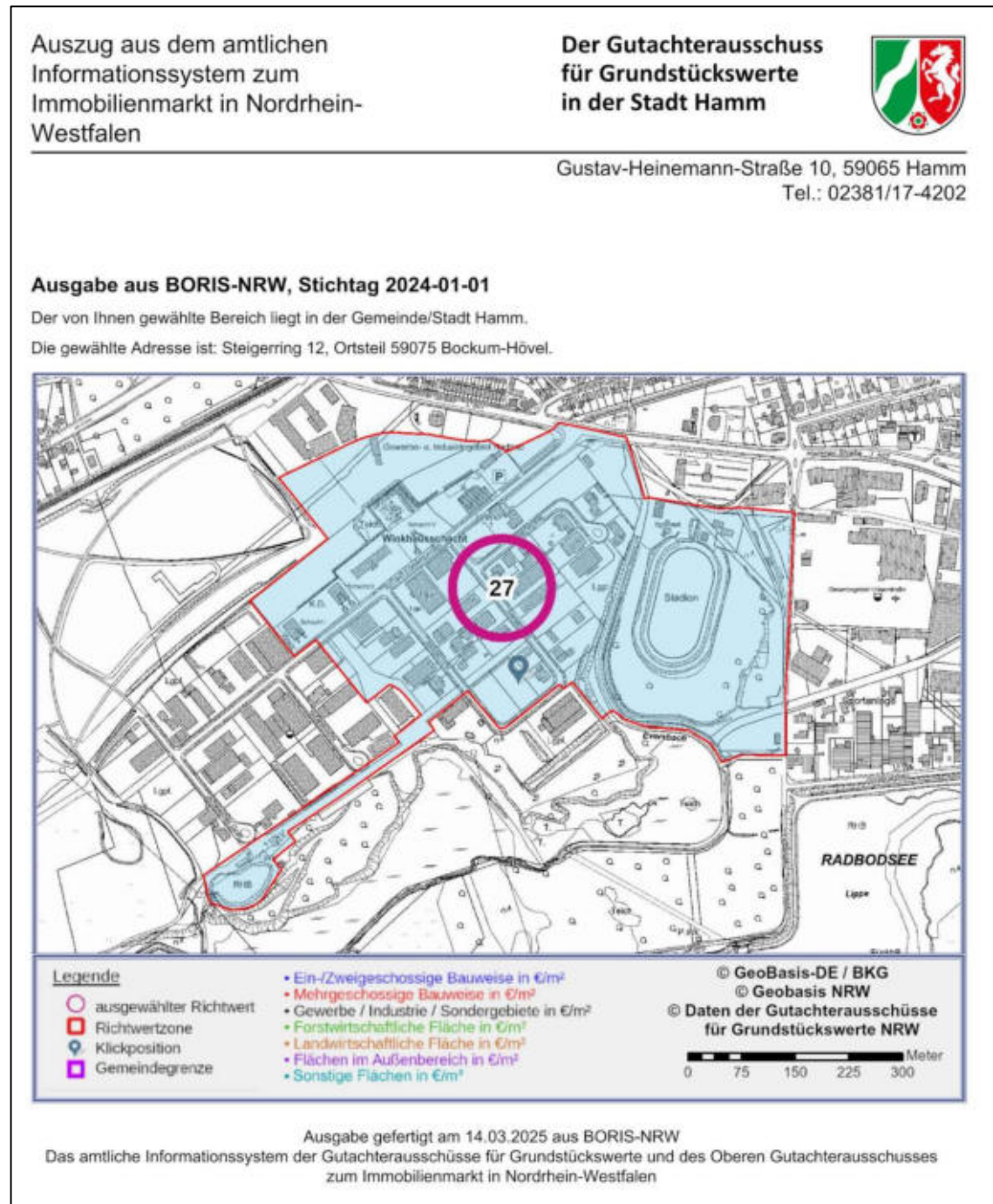


Abbildung 42 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2024
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm		
Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm Tel.: 02381/17-4202				
Erläuterung zum Bodenrichtwert				
Lage und Wert				
Gemeinde	Hamm			
Postleitzahl	59075			
Gemarkungsname	Bockum-Hövel			
Gemarkungsnummer	1865			
Ortsteil	Bockum-Hövel			
Bodenrichtwertnummer	216			
Bodenrichtwert	27 €/m²			
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01			
Beschreibende Merkmale				
Entwicklungszustand	Baureifes Land			
Beitragszustand	beitragfrei			
Nutzungsart	Gewerbegebiet			
Geschosszahl	II			
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	27 €/m²			
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 43 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 nennenswerten 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 nicht vorgenommen.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 9“ vom 24.03.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Steigerring.

- 7.5.2 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.“

- 7.5.3 III. Straßenbaubeitrag
gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

„Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2019 durchgeführte Verbesserung der Beleuchtung ist bezahlt mit 331,25 €. Der festgesetzte Beitrag wurde aufgrund der Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge durch das Land NRW vollständig getragen.“

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 75 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		
2.541 m ² x 27 EUR/m ²	+	68.607 EUR

Bodenwert, gesamt = 68.607
EUR

8 Ermittlung des Ertragswertes (§ 28 ImmoWertV)

8.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins

8.1.1 Angaben aus Mietverträgen

Dem Unterzeichner lag kein Mietvertrag vor.

8.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Mieten für die Büro- und Lagerräume

8.1.2.1 Mieten gemäß Mietspiegel

8.1.2.1.1 Der Gewerbemietspiegel 2023 für Gewerbeimmobilien in der Region Dortmund, Hamm, Kreis Unna weist für Büro-/Praxisflächen und Hallen-/Produktionsflächen in Hamm außerhalb der Kerngebiete folgende Mieten aus:

- Büro-/Praxisflächen: 6,00 – 9,00 EUR/m²
- Hallen-/Produktionsflächen: 5,00 – 9,00 EUR/m²

8.1.2.2 Angesetzte Miete

8.1.2.2.1 Der Unterzeichner setzt für die Büro- und Sozialräume im Verwaltungsgebäude unter Berücksichtigung des gepflegten Zustandes des Verwaltungsgebäudes, der Lage in einem Gewerbegebiet in Bockum-Hövel und der guten Ausstattung des Gebäudes eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 EUR/m² Nutzfläche an. Für die Lagerflächen in der Lagerhalle setzt der Unterzeichner unter Berücksichtigung das es sich um eine einfache Kaltlagerhalle handelt, die nicht vergleichbar mit den im Gewerbemietspiegel angegebenen Warmlagerhallen ist, eine Nettokaltmiete in Höhe von 3,00 EUR/m² Nutzfläche an.

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 im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

▪ Handel, Büro, produz. Gewerbe	4,7 %	
Standardabweichung		3,7
▪ produz. Gewerbe	4,8 %	
Standardabweichung		4,6

8.2.1.2 Der Unterzeichner setzt aufgrund der Lage, der Restnutzungsdauer und der Entwicklung am Grundstücksmarkt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,50 % für das Verwaltungsgebäude und einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,50 % für die Lagerhalle an.

8.3 jährlicher Rohertrag (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

8.3.1 Verwaltungsgebäude:

8.3.1.1 $307 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat}$
 $= 2.149,00 \text{ EUR/Monat}$
 $2.149,00 \text{ EUR/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 25.788 \text{ EUR}$
anteilig 48,72 %

8.3.1.2 Lagerhalle:

8.3.1.3 $754 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat}$
 $= 2.262,00 \text{ EUR/Monat}$
 $2.262,00 \text{ EUR/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 27.144 \text{ EUR}$
anteilig 51,28 %

8.3.1.4 jährlicher Rohertrag für das Verwaltungsgebäude und die Lagerhalle, gesamt
52.932 EUR

8.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

8.4.1.1 Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

▪ für Gewerbe
3 % von 52.932 EUR + 1.588 EUR

Verwaltungskosten gesamt: = 1.588 EUR
Das entspricht ca. 3,00 %, bezogen auf den jährlichen Rohertrag von 52.932 EUR

8.4.1.2 Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

▪ Verwaltungsgebäude
13,5 EUR/m² Nutzfläche
307 m² x 13,5 EUR/m² + 4.145 EUR

▪ Lagerhalle
13,5 EUR/m² Nutzfläche
754 m² x 13,5 EUR/m² x 30 / 100 + 3.054 EUR

Instandhaltungskosten, gesamt: = 7.199 EUR
Das entspricht ca. 13,60 %, bezogen auf den jährlichen Rohertrag von 52.932 EUR

8.4.1.3 Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

▪ 4,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag
4,0 % von 52.932 EUR = 2.117 EUR

8.4.1.4 Betriebskosten (nicht umlegbar) (§ 32 Absatz 1 Nr. 4 ImmoWertV)

▪ keine = 0 EUR

8.4.2 Bewirtschaftungskosten entsprechen ca. 20,60 % von 52.932 EUR = 10.904 EUR

8.5 jährlicher Reinertrag

(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

8.5.1 Der jährliche Reinertrag wird ermittelt aus

▪ dem jährlichen Rohertrag	+	52.932 EUR
▪ abzüglich der Bewirtschaftungskosten	-	10.904 EUR
jährlicher Reinertrag gesamt	=	42.028 EUR

8.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

▪ Verzinsungsbetrag Verwaltungsgebäude am rentierlichen Bodenwert 4,50 % von 68.607 EUR x 48,72 %	=	1.504 EUR
▪ Verzinsungsbetrag Lagerhalle am rentierlichen Bodenwert 5,50 % von 68.607 EUR x 51,28 %	=	1.935 EUR
▪ Reinertragsanteil der baulichen Anlagen gesamt 42.028 EUR – 1.504 EUR = 40.524 EUR – 1.935 EUR	=	38.589 EUR

8.6 vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden baulichen Anlagen

(§ 28 ImmoWertV)

- 8.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 4,50 % erhält man für das Verwaltungsgebäude bei einer Restnutzungsdauer von 49 Jahren den Barwertfaktor 19,65 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und für die Lagerhalle bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,50 % und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren den Barwertfaktor 14,33 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Ertragswert der zu bewertenden baulichen Anlagen wird aus dem Reinertragsanteil vom Verwaltungsgebäude und von der Lagerhalle unter Berücksichtigung der anteiligen Roherträge am gesamten Rohertrag und dem jeweiligen Barwertfaktor ermittelt zu

- Verwaltungsgebäude
 $38.589 \text{ EUR} \times 19,65 \times 48,72 \% = 369.431 \text{ EUR}$
- Lagerhalle
 $38.589 \text{ EUR} \times 14,33 \times 51,28 \% = 283.568 \text{ EUR}$

Der Ertragswert vom Verwaltungsgebäude und von der Lagerhalle, gesamt
= 652.999 EUR

8.7 vorläufiger Ertragswert

- 8.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus

- dem Ertragswert von dem Verwaltungsgebäude und von der Lagerhalle
 $+ 652.999 \text{ EUR}$
- dem anteiligen Bodenwert
 $+ 68.607 \text{ EUR}$

vorläufiger Ertragswert
= 721.606 EUR

8.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

(§ 7 Absatz 2 ImmoWertV)

8.8.1 Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Erträge) die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten und von Erhebungen zur Erstellung von Mietspiegeln) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

8.8.2 Der Unterzeichner sieht für das zu bewertende Objekt keine zusätzliche Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV für notwendig und setzt entsprechend einen Marktanpassungsfaktor von 1,00 an.

Der vorläufige Ertragswert für das zu bewertende Grundstück wird mit diesem Marktanpassungsfaktor multipliziert.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten vorläufigen Ertragswert für das zu bewertende Grundstück dar.

721.606 EUR x 1,00 = 721.606 EUR

8.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

8.9.1 Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau (baulicher Zustand), sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ keine

8.9.2 sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ keine – 0 EUR

8.9.3 sonstige Werterhöhungen beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und

mietrechtliche Bindungen sowie herrschende Rechte:

- herrschendes Recht (Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer). Der Unterzeichner sieht für dieses Recht keine Wertrelevanz.

+ 0 EUR

Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

= 0 EUR

8.10 Ertragswert des Wertermittlungsobjektes

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes, bestehend aus dem Ertragswert von dem Verwaltungsgebäude und von der Lagerhalle, wird wie folgt ermittelt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert von dem Verwaltungsgebäude und von der Lagerhalle
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= 721.606 EUR

+ 0 EUR

unbelasteter Ertragswert des Wertermittlungsobjektes

= 721.606 EUR

9 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

9.1 unbelasteter Verkehrswert

- 9.1.1 Es wurden ermittelt der
- unbelastete Ertragswert 721.606 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 unbelastete Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Steigerring 14 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 festgestellt zu

722.000 EUR

in Worten: **siebenhundertzweiundzwanzigtausend EURO.**

10 Ermittlung der Belastungen durch Rechte

- Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Immissionsschadenverzicht) lfd. Nr. 1 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

- Abstandsflächenbaulast

Die Abstandsflächenbaulast birgt aus bauordnungsrechtlicher Sicht den Nachteil, dass eine Fläche zur Größe von 3 m x 30,32 m = 90,96 m², gerundet auf 91 m², nicht bebaut werden darf. Hierfür setzt der Unterzeichner eine Wertminderung in Höhe von 50 % bezogen auf den Bodenwert der belasteten Fläche an. Die Wertminderung durch die Abstandsflächenbaulast beträgt somit

91 m² x 27 EUR/m² x 50 / 100 = 1.229 EUR

Wertminderung durch Rechte: 1.229 EUR

11 Ermittlung des Verkehrswertes

11.1 Ertragswert

▪ Ertragswert des Wertermittlungsobjektes, unbelastet	= 721.606 EUR
▪ Werteinfluss aus Rechten	– 1.229 EUR
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	= 720.377 EUR

11.2 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

11.2.1 Es wurden ermittelt der

- Ertragswert 720.377 EUR

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

11.2.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Steigerring 14 in 59075 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 07.03.2025 festgestellt zu

720.000 EUR

in Worten: **siebenhundertzwanzigtausend EURO.**

11.2.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

12 Schlussbemerkungen

12.1 Gutachtenumfang

12.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.031-ZV umfasst 90 Seiten.

12.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

12.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.3. auf Seite 12 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.

12.3 Datenschutz

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

12.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 04.06.2025
Aufgestellt: Ahlen, den 04.06.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH

