

- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Datum: 08.06.2026
Az.: 22 K 039/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Mehrfamilienhaus (6 WE) mit Garage bebaute Grundstück
in 59065 Hamm, Ostenwall 71, 71a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.05.2026 ermittelt mit rd.

420.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. Pkt. 4.6.6

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	13
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Wohnungen.....	15
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Garage	16
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und einer integrierten Einzelgarage. Das Mehrfamilienhaus besteht aus dem Hauptgebäude und einem Anbau mit Garage. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt.

Objektadresse: Ostenwall 71, 71a, 59065 Hamm

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamm Blatt 38

Katasterangaben: Gemarkung Hamm, Flur 31, Flurst. 23, 24

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamm
Zwangsversteigerungen
Borbergstr. 1
59065 Hamm

Auftrag vom 06.03.2026

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamm vom 06.03.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 20.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 20.05.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 20.05.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Das Bewertungsobjekt konnte nur straßenseitig und von den Nachbargrundstücken von außen besichtigt werden, da der Vertreter der Eigentümerin entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend war.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte (4 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Hamm
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Hamm
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Hamm
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Hamm
Erkundigungen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau
Erkundigungen bei der Feuerwehr Hamm Abteilung Kampfmittelangelegenheiten
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Hamm
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Hamm
Mietspiegel 2025 der Stadt Hamm

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hamm, ca. 180.000 Einwohner
Ortsteil:	Mitte
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Ahlen, ca. 13 km; Bergkamen, ca. 16 km; Dortmund, ca. 41 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 500 m; B 58, ca. 14 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 7 km; A 1, ca. 11 km
Bahnhof:	Hbf Hamm, ca. 1,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 30 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Stadtbezirkskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 300 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 350 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung entfernt; Kindergarten, ca. 700 m entfernt; Grundschule, ca. 1 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 600 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis Wohnlage Stadt Hamm)
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend offene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	leicht hängig (von der Straße abfallend)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Hamm Blatt 38, lfd. Nr. 16:	Gemarkung Hamm, Flur 31, Flurstück 23; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Ostenwall 71, 71a; Größe: 25 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut; Breite x Tiefe: ca. 23 x 1,1 m
Hamm Blatt 38, lfd. Nr. 17:	Gemarkung Hamm, Flur 31, Flurstück 24; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Ostenwall 71, 71a; Größe: 507 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 23,3 x 21,8 m
Gesamtgröße:	532 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Kreisstraße 3; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Betonpflaster, Asphalt; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; überwiegend eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist für das Gebiet einen möglichen Methangas-Austritt in Bohrungen aus.
Anmerkung:	Gem. Bergbaubehörde des Regierungsbezirks Arnsberg fand im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau statt.

Gem. Anfrage bezügl. Kampfmittelangelegenheiten vom 27.05.2026 wurde das Grundstück im 2. Weltkrieg bombardiert. Bei baulichen Maßnahmen sind Prüfungen des Untergrunds vorzunehmen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.03.2026 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hamm Blatt 38 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 6: Insolvenzvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 11.05.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister wurde nicht erkundet, da es hierzu keine Veranlassung gab. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Hamm eingeholt am 11.05.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: - Stellplatzbaulast
---------------------------------------	---

Auskunft eingeholt am 08.05.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Hamm.

Anmerkung:

Hierbei handelt es sich um eine herrschende Stellplatz-Baulast einschl. der Zufahrt auf dem benachbarten Flurstück 875. Die Bewertung dieser Baulast ist der gesonderten Anlage zu entnehmen.

Denkmalschutz:

Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 01.096 "Chattanoogaaplatz" folgende Festsetzungen:

WB = besonderes Wohngebiet

II-III = 2 bis 3 Vollgeschosse

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,2

offene Bauweise

nur Mansarddächer, Satteldächer oder Walmdächer zulässig

Auskunft eingeholt am 11.05.2026 beim Planungsamt Stadt Hamm.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden.

Dem Sachverständigen liegen Auszüge folgender Bauantragsunterlagen vor:

ca. 1881 Antrag auf Neubau des Wohnhauses

ca. 1892 Antrag auf Neubau des Anbaus

1947/48 Antrag auf Wiederaufbau des Wohnhauses

1949 Antrag auf Ausbau einer Wohnung zum Wohnhaus

1955 Antrag auf Wohnhaus- u. Garagenerweiterungs-umbau

1955 Antrag auf Ausbau einer Wohnung im KG u. DG des Wohnhauses

1981 Umbau des Wohnhauses

1983 Umbau des Wohnhausanbaus

1983 Nutzungsänderung des Wohnhauses

2005 Nutzungsänderung des Wohnhauses, Errichtung von 2 Dachgärten

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 370 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II-III; Tiefe: bis 35
Liegenschaftszinssatz:	Mehrfamilienhäuser: 3,5 % (StdAbw: 1,0 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Objektart nicht erhoben.
Beitragssituation:	nicht erkundet; Da die Straße endausgebaut ist und in NRW keine Ausbaubeiträge mehr erhoben werden, wurde auf eine diesbezügliche Anfrage verzichtet.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit ins. 6 Wohneinheiten mit integrierter Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem Haupthaus Nr. 71a mit 5 Wohneinheiten sowie dem Wohnhausanbau Nr. 71 mit einer Wohneinheit.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz. Ferner existiert auf dem benachbarten Grundstück (Flurst. 875) ein Stellplatz, der über eine herrschende Stellplatzbaulast gesichert ist.

2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Wohnungen 1-6:

Das komplette Gebäude soll leer stehen.

Anmerkung:

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (Haupthaus) mit 5 Wohneinheiten, 2 ½ -geschossig, und Anbau mit einer Wohnung, einseitig angebaut; Zweispänner; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut, der Dachraum ist vermutlich nicht ausgebaut.
Anmerkung:	Die zur Straße gelegenen Kellerräume befinden sich tlw. unter dem vor dem Gebäude gelegenen Gehweg (s. Schnitt Anbau). Das Gebäude besitzt durch zahlreiche An- u. Umbauten einen stark verwinkelten Grundrisszuschnitt.
Baujahr:	unbekannt; fiktives Baujahr: 1966
Historie:	1881 war die erste Erwähnung zum Neubau des Wohnhauses (Hauptgebäude). Das Gebäude wurde im 2. Weltkrieg gem. Aktenlage zu 73 % zerstört und 1947/48 wieder aufgebaut.

Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau; Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksaufmachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	vermutlich Ziegelstein
Kellerinnenwände:	vermutlich Ziegelstein
Außenwände:	Ziegelstein o. Hochlochziegel, Außenputz
Innenwände:	Ziegelstein, Hochlochziegel, Leichtwände
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken, tlw. Stahlbetondecken
Eingangsbereich(e):	<u>Hauptgebäude:</u> Haustüranlage mit Überdachung und Eingangstreppe; <u>Anbau:</u> 2 Eingangstüren; Eingangsbereiche geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppen:	Stahlbeton mit Belag
Kellertreppe:	k. A.
Geschoßtreppe:	k. A.
Bodentreppe:	k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster: überwiegend Holzfenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff;
tlw. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Anbau); Dachflächenfenster;
Fensterbänke innen k. A.;
Fensterbänke außen aus Naturstein

Haustür/Außentür(en): Haupthaus: aus Holz mit Glasfüllung;
Anbau: aus Kunststoff mit Glasfüllung

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation: k. A.
(Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)

Heizungsanlage: Haupthaus: Gas-Zentralheizung (Wolf FNG 26, Niedertemperaturtechnik), 26 kW; Baujahr 2005;

Whg. 1 (KG): Gastherme Fa. Junkers (stillgelegt);

Anbau: Gas-Zentralheizung (Hydrotherm HCX 24, Niedertemperaturtechnik), 24 kW;

Warmwasserversorgung: Anbau: separater Gasvorratswasserheizer, Baujahr 2000

Anmerkung: (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus: k. A.

Keller: k. A.

Dach:

Dachkonstruktion: Kehlbalkendach

Hauptdach: Satteldächer, ca. 45 ° u. 40 ° Dachneigung

Nebendächer: Zwerchgiebel mit Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Betondachstein o. Tondachziegel

Wärmedämmung: k. A.

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Zink;
Das Bewertungsobjekt teilt sich tlw. die Fallrohre mit dem Nachbargebäude.

Bodenbeläge Dachraum: k. A.

Schornstein: Montageschornsteine u. gemauerte Schornsteine, Kopf jeweils verschiefert o. verputzt

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Dachterrasse, Zwerchgiebel, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Überdachung, Außentreppe (Zugang Whg. 1 im KG)

Besondere Einrichtungen: Teilausgebauter Keller (Whg. 1; s. Raumbeschreibung) ansonsten k. A.

Unterhaltsstau: Augenscheinlich besitzt das Gebäude von außen einen überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau.

Bauschäden: k. A.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Haupthaus: Flur mit Treppe, Waschen/Trocknen, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Flur, 4 Kellerräume (ca. 64 m² Nf.)

Anbau: Flure mit Treppe, Heizungsraum, 3 Kellerräume (ca. 36 m² Nf.)

Wohnung 1 (Haupthaus): Flur, WC, Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum (ca. 57 m² Wf.)

zu Wohnung 6 (Anbau): 2 Zimmer, Küche, WC (ca. 63 m² Wf.)

Erdgeschoss: Haupthaus: Windfang, Treppenhaus

Anbau: Flur mit Treppe, Fahrräder, Garage

Wohnung 2 (Haupthaus): Diele, Wohnzimmer mit Kochnische, Bad, Schlafzimmer (ca. 40 m² Wf.)

Wohnung 3 (Haupthaus): Flur, Diele, Wohnzimmer, Küche, Flur, Schlafzimmer, Bad (ca. 38 m² Wf.)

Wohnung 6 (Anbau): 2 Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum (ca. 58 m² Wf.)

Obergeschoss:	<u>Haupthaus</u> : Flur mit Treppe
<u>Wohnung 5 (Haupthaus)</u> :	Flur mit Treppe ins DG, Wohn-/Esszimmer mit Dachterrasse, Küche, WC, Bad, Abstellraum (ca. 41 m ² Wf.)
<u>Wohnung 4 (Haupthaus)</u> :	Flur, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Dachterrasse, Bad, Abstellraum (ca. 52 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	
<u>zu Whg. 5 (Haupthaus)</u> :	Flur mit Treppe, Elternschlafzimmer, Flur, Kinderzimmer, Bad (ca. 44 m ² Wf.)
<u>zu Wohnung 6 (Anbau)</u> :	Flur, Raum ü. Garage (ca. 22 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 415 m ² Wf. / 100 m ² Nf.
Anmerkung:	Die tatsächliche Raumaufteilung ist nicht bekannt. Angaben gem. Zeichnung. Es ist möglich, dass Wohnung 6 im Anbau in 2 oder 3 Apartments aufgeteilt ist.

3.2.2.7 Wohnungen

3.2.2.7.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.7.2 Türen

Eingangstür: k. A.

Innentüren: k. A.

3.2.2.7.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: s. Heizungsinstallation

Sanitärinstallation: Alle Wohnungen außer Whg. 5 besitzen ein Bad. Whg. 5 besitzt ein WC im OG und ein Bad im DG.

3.2.2.7.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	k. A.
Inventar / Zubehör:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.7.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	ungünstige Zuschnitte
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz, gefangene Räume im Anbau (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	im eingeschossigen Anbau integriert, Satteldach mit Ziegel- o. Betonsteindeckung
Größe:	ca. 3,15 x 5,40 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwinger aus Metallblech, Fenster
Ausbau / Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	k. A.
Anmerkung:	Die Garage konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Angaben gem. Zeichnung.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Zugang zu Whg. 1 im KG) (Betonplatten), ansonsten k. A.
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Sichtschutz-Zäune
techn. Installationen:	k. A.
Anmerkung:	Die rückwärtigen Außenanlagen konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Ostenwall 71, 71a zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	38	16, 17	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hamm	31	23	25 m ²
Hamm	31	24	507 m ²
Fläche insgesamt:			532 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59065 Hamm, Ostenwall 71, 71a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	38	16, 17
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamm	31	23, 24

wird zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 mit rd.

420.000,- €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
23	Baugrundstück, unbebaut	25 m ²	9.250,00 €
24	Baugrundstück, bebaut	507 m ²	410.750,00 €

Anmerkung:

Es wird empfohlen, das Gesamtgrundstück zu versteigern, auch wenn die aufgeführten Flurstücke keine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 08. Juni 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Mehrfamilienhaus mit Garage** in **Hamm, Ostenwall 71, 71a**
 Flur **31** Flurstücksnummer **23, 24** Wertermittlungstichtag: **20.05.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	370,00	532,00	100 %	196.840,00
Summe:				532,00		196.840,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus mit Garage	757,00	414,57	1966	80	20

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	31.474,32	28,46 %)	3,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	474,81 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-84,42 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.013,10 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,34
Verkehrswert/Reinertrag:	18,65

Ergebnisse	
Ertragswert:	409.000,00 € (89 % vom Sachwert)
Sachwert:	459.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	420.000,00 €
Wertermittlungstichtag	20.05.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohnflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)



Teilansicht von Norden (Anbau HsNr. 71)



Ansicht von Nordosten

...



Teilansicht von Norden (Hauptgebäude HsNr. 71 a)



Ansicht von Nordwesten

...



Blick in Richtung Norden (Zugang Wohnung 1 im KG)



Ansicht von Südwesten

...



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Südosten

...

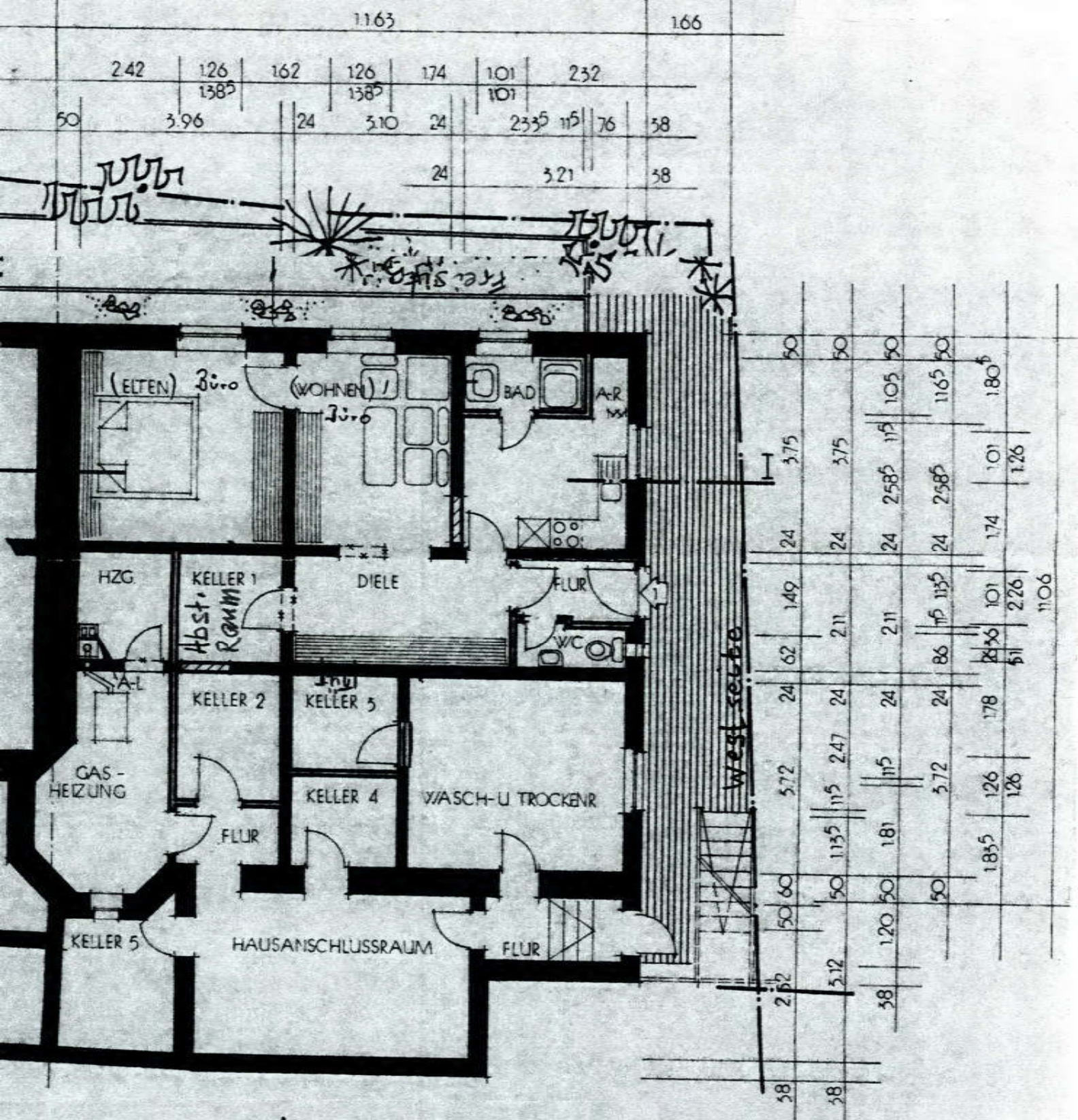


Umgebung in Richtung Westen



Umgebung in Richtung Osten

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeiten, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

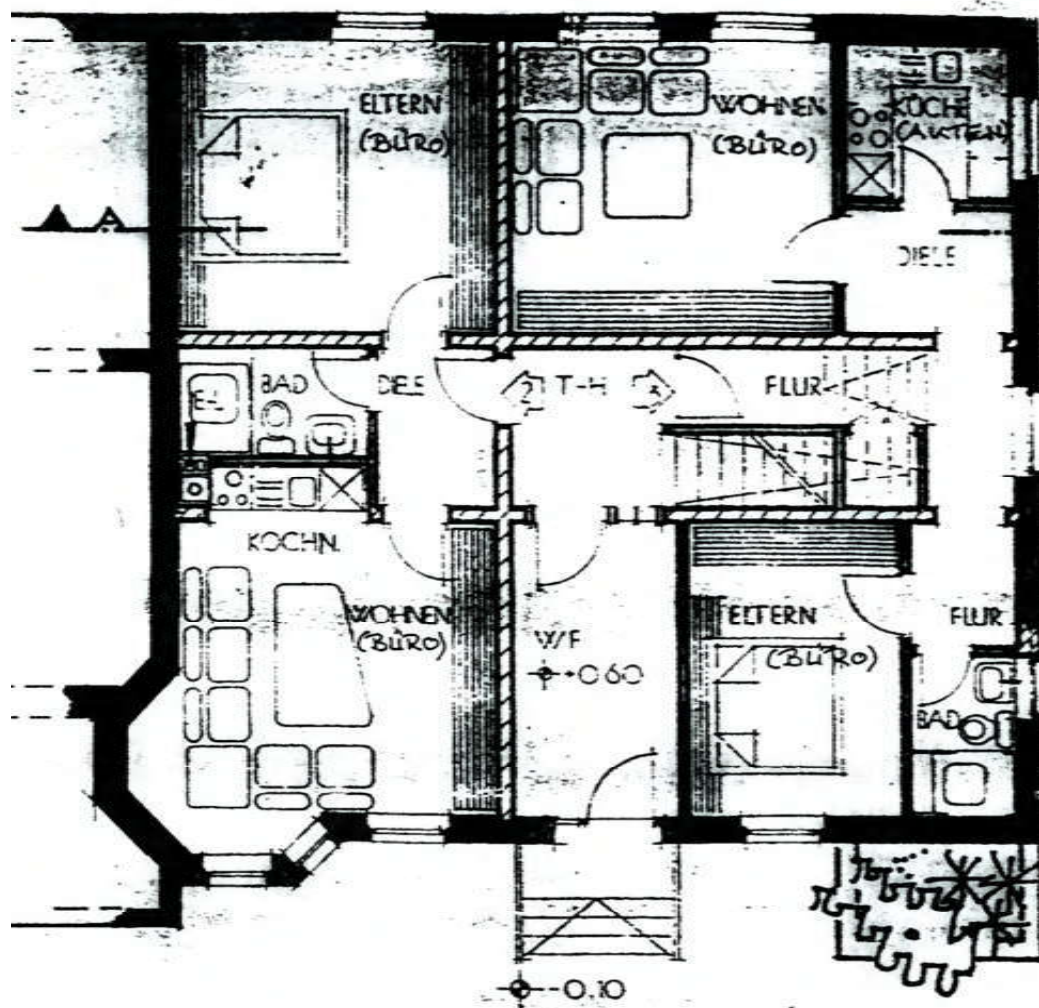


KELLERGECHOSS

Stadthaus
Der Oberbürgermeister
- Bauordnungsamt
Hamm, den 1. A.

Merke

			105			166
242	25	162	26	126	310	
38	408	24	242	112	226	38



38	38	38
387	387	2185
24	24	117
115	115	21
24	24	24
384	384	157
2155	2155	11
38	38	38

38	234	115	1625	24	205	450	38						
38	37	197	115	1625	24	205	115	201	115	101	115	1355	38
38	408			24	205	115	2885	115		1385	38		

Bauherr:
Ostenv
59065

Datum / Unterschrift:

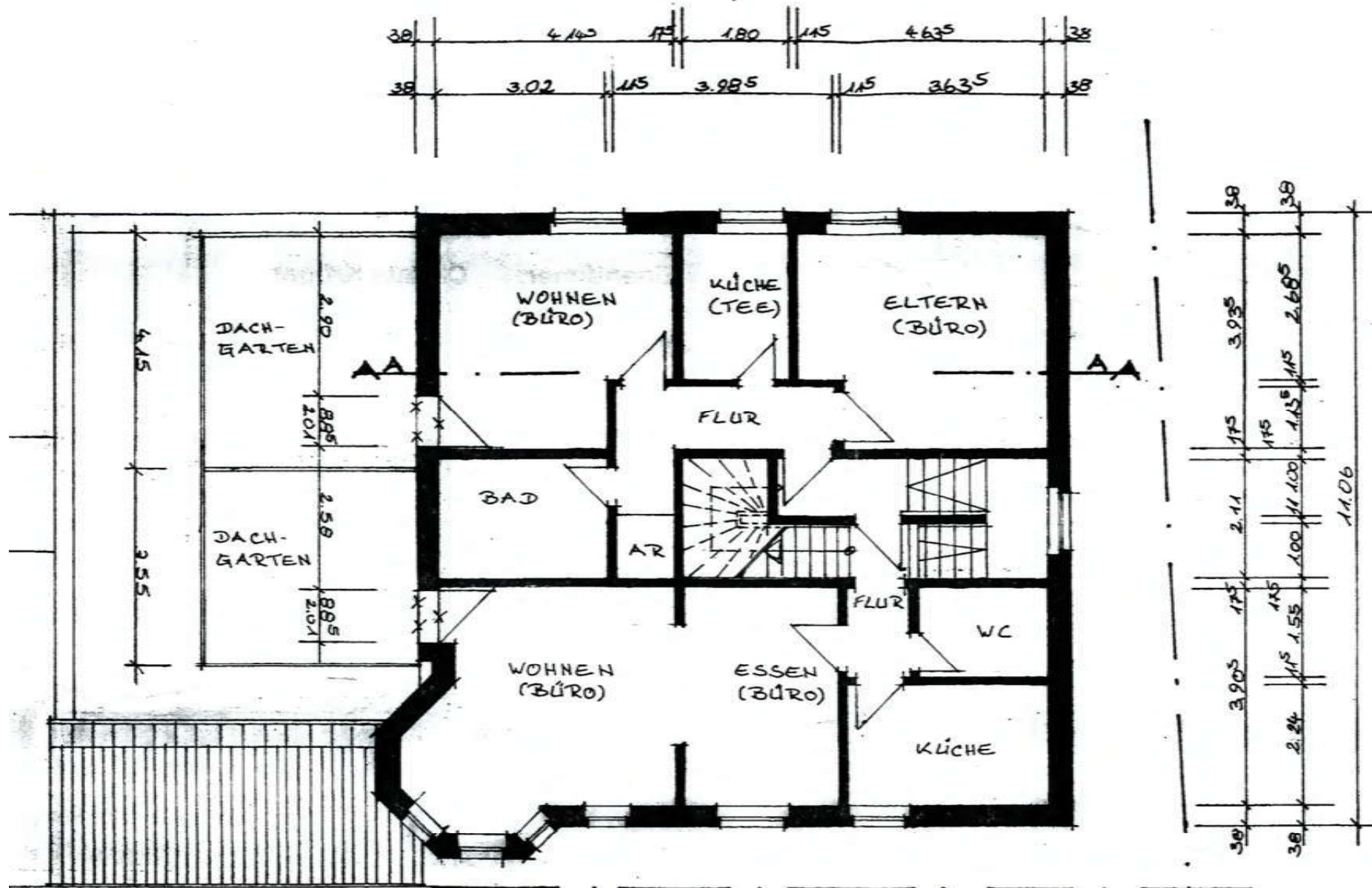
Projekt: Nutzur
Erricht
Ostenv

Planbezeichnung:
Erdege

Projekt-Nr.:

Plan-Nr.:

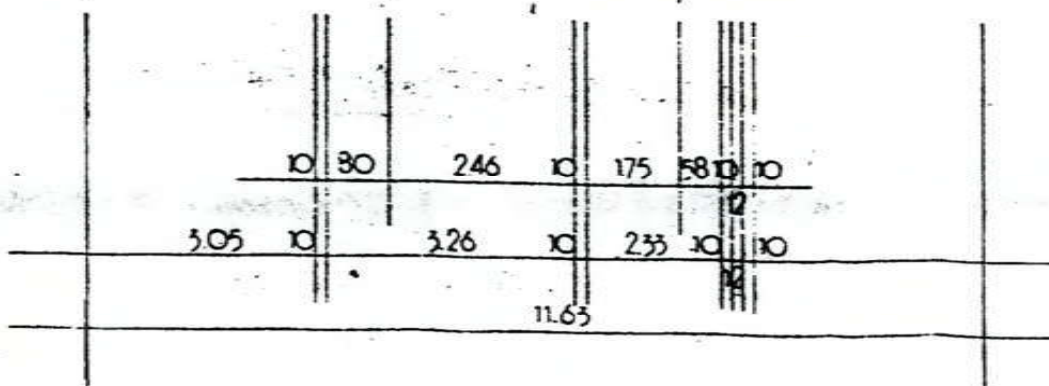
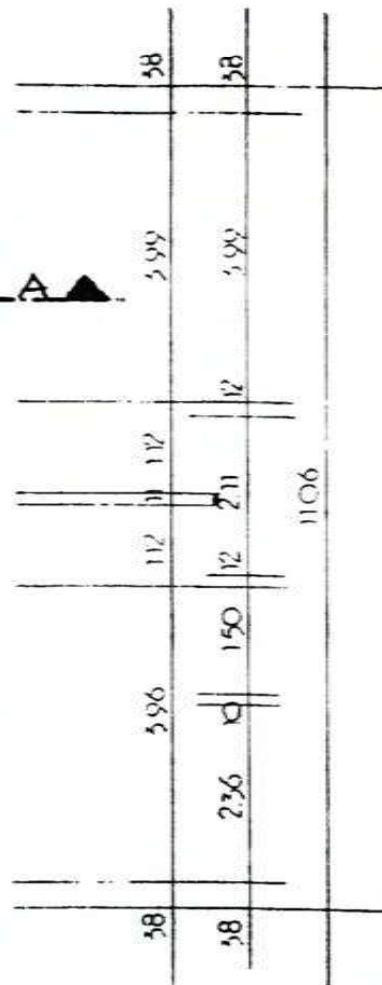
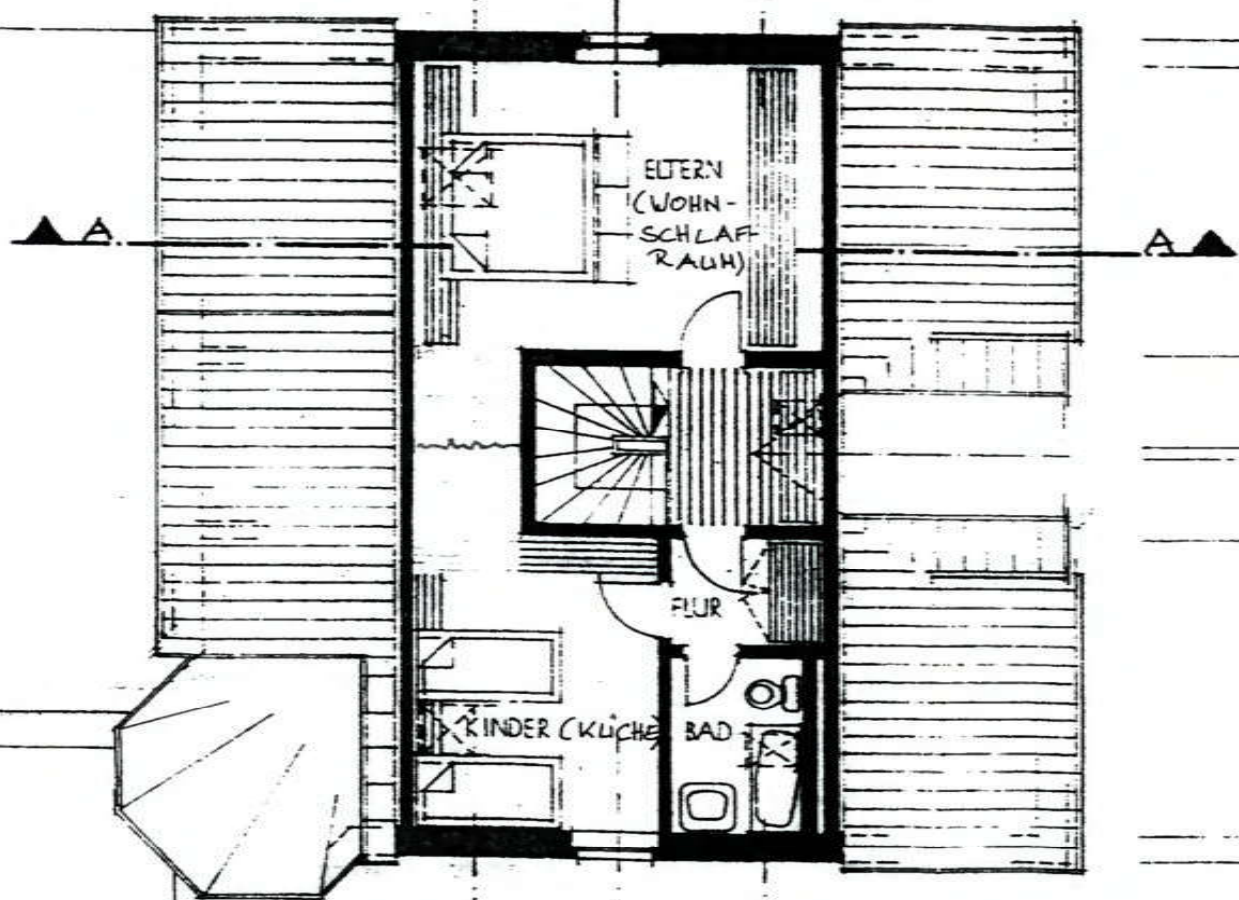
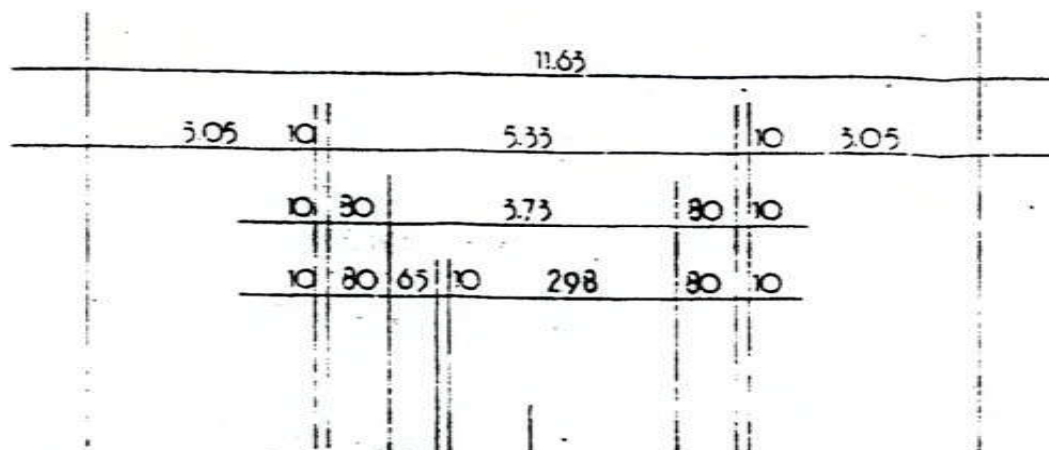
ERDGESCHOSS



Bauherr:
Ostenwall
59065 H

Datum / Unterschrift:

Projekt:
Nutzungs
Erricht. v
Ostenwall



DACHGESCHOSS

ZEICHNUNG 17.1.100

Wohnhaus Ostendstr. 7

Frau

Änderungsarbeiten

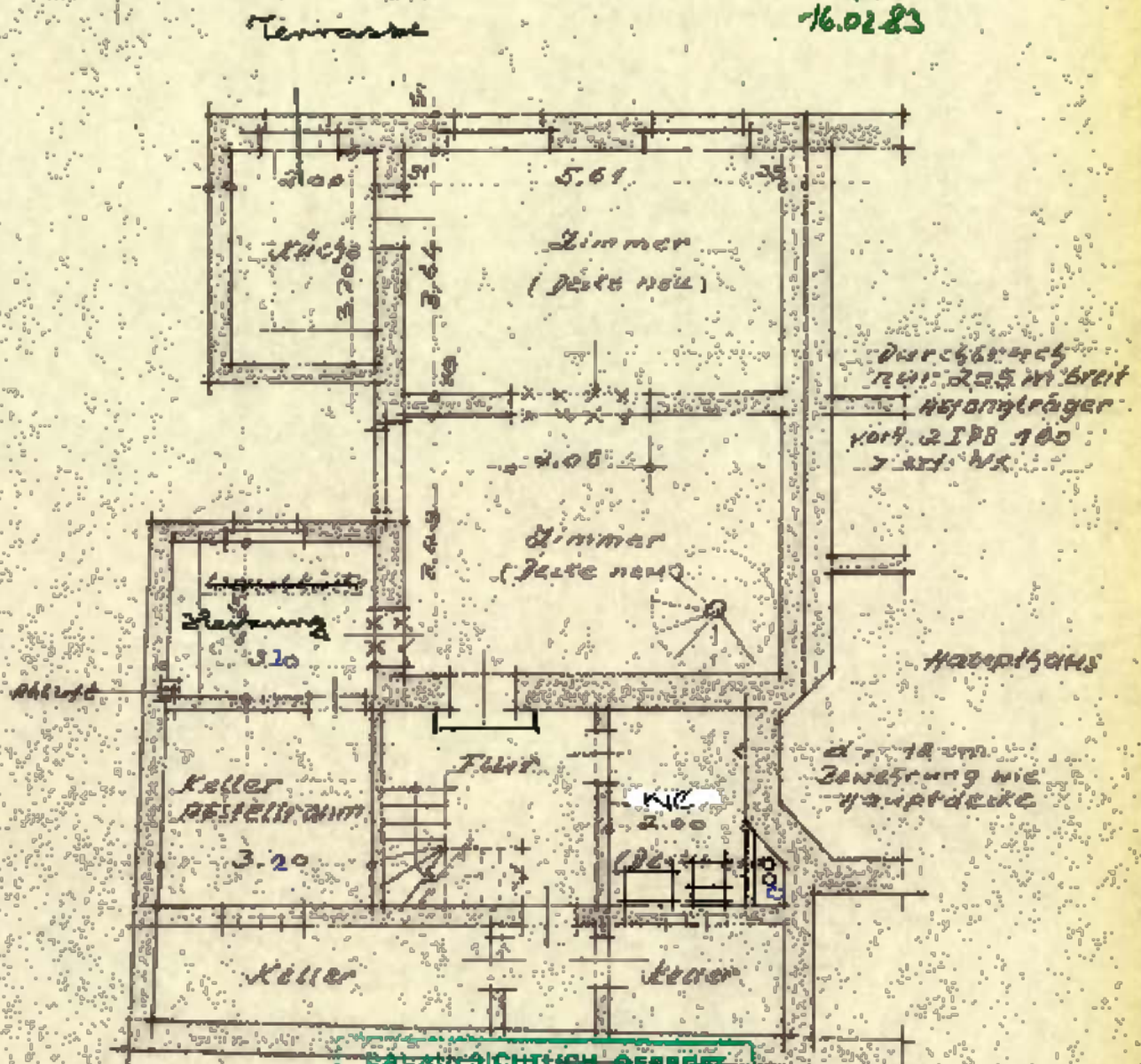
Erneuerung der Keller

Erstellung eines Wandstrebens

Einbau einer Spindeltreppe zwischen den Wohnräumen im Keller- und Erdgeschoss

Haupt-
Konstruktionen, Bemessungen und
Berechnungen der einzelnen Bauteile
richten sich allein nach den Angaben bzw.
Änderungen der geprüften Statischen Be-
rechnung und den d. zugehörigen Positi-
onsplänen und Konstruktionszeichnungen.

Eingang
16.02.83



STATISCH GEPRÜFT

genehmigt mit Bauzeichen
Nr. 0495/83

Mann, den 17. 2. 83

STADT NAMM

Bar. Oberstadtdirektor

• Bauordnungsamt

im Auftrage

Kellergeschoss

Hausstr. 7, im 1. Stock

Der Hauptverwalter

Bräuninger 323

ZEICHNUNG Nr. 1:200

Wohnhaus Osterwall 71, Hamm

Frau

Änderungsarbeiten

Abgang der Terrassendecke

Einbau einer Spindeltreppe

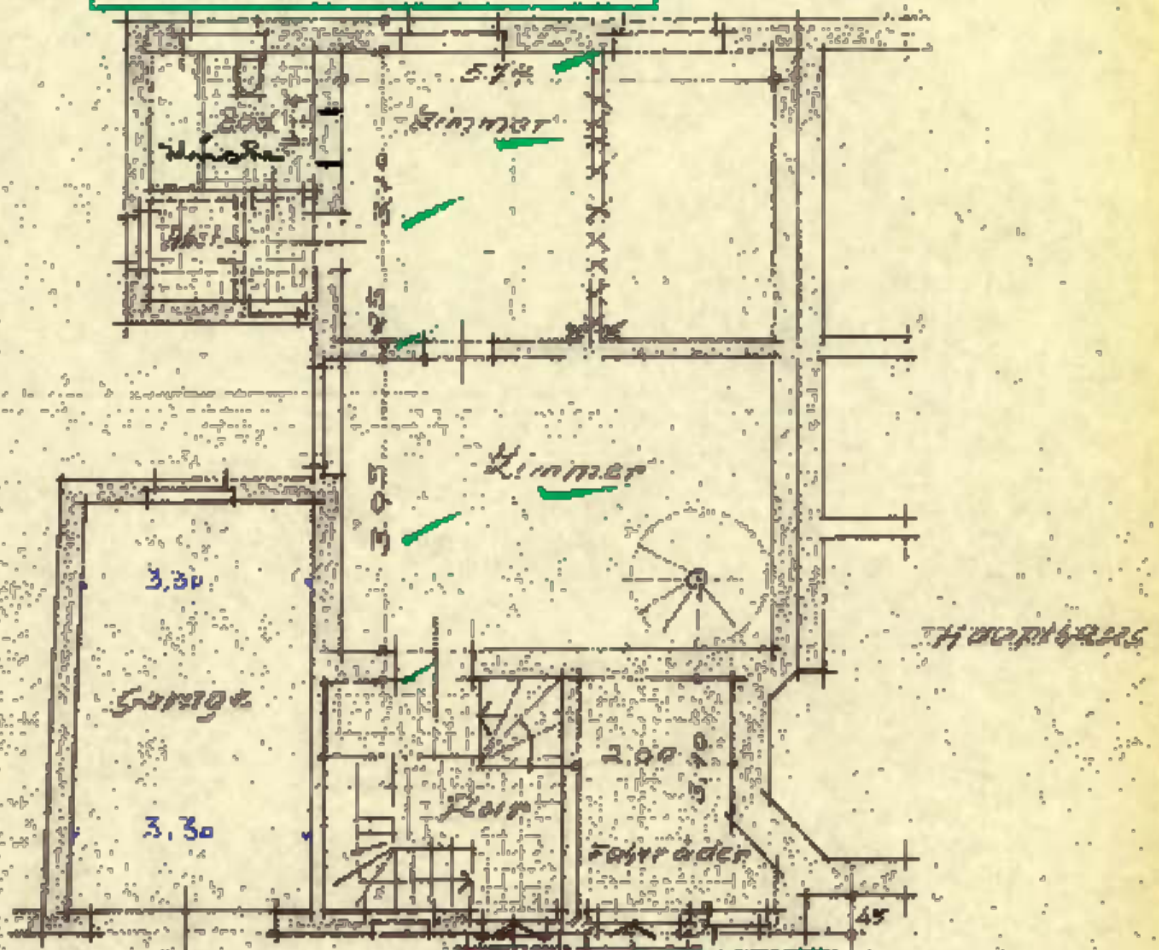
Einbau einer Tür für Fahrradraum

im bestehenden Seiteneingang

Konstruktionen, Bemessungen und Baustoffgüten der einzutragenden Bauteile richten sich allein nach den Angaben bzw. Änderungen der geprüften Statischen Berechnung und den dazugehörigen Positionsplänen, ggf. Konstruktionszeichnungen.

Eingang

16.02.83



BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

genehmigt mit Bauchhelm

Nr. 0195/83

Hamm, den 17.2.83

STADT H.A.M.M.

Der Oberstadtdirektor

Bauordnungsm.

Im Auftrage

[Signature]

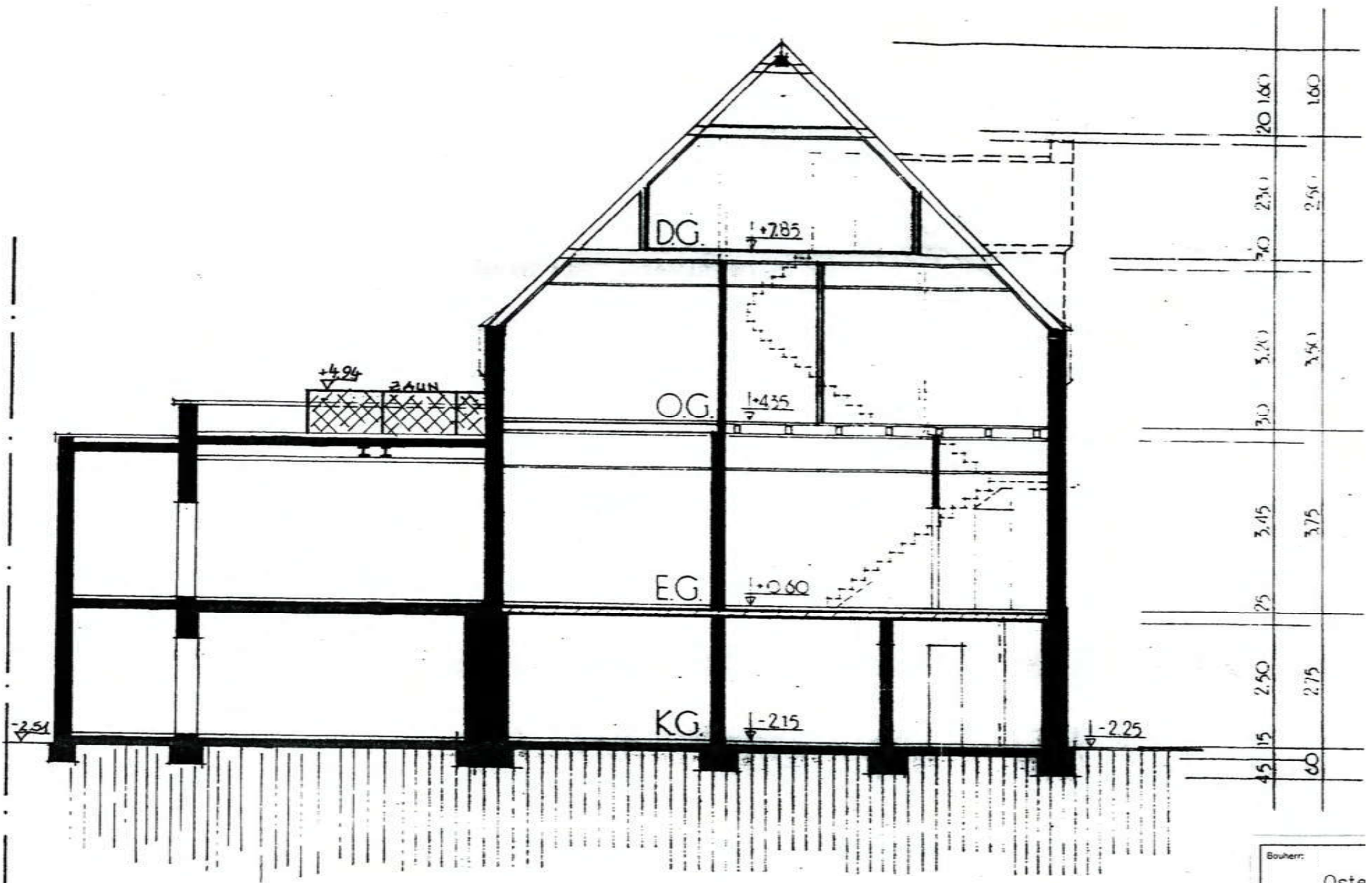
Erreichte

Die Baubehörde

Hamm, im Januar 1983

Der Notar

[Signature]
Hamm, den 16.2.83

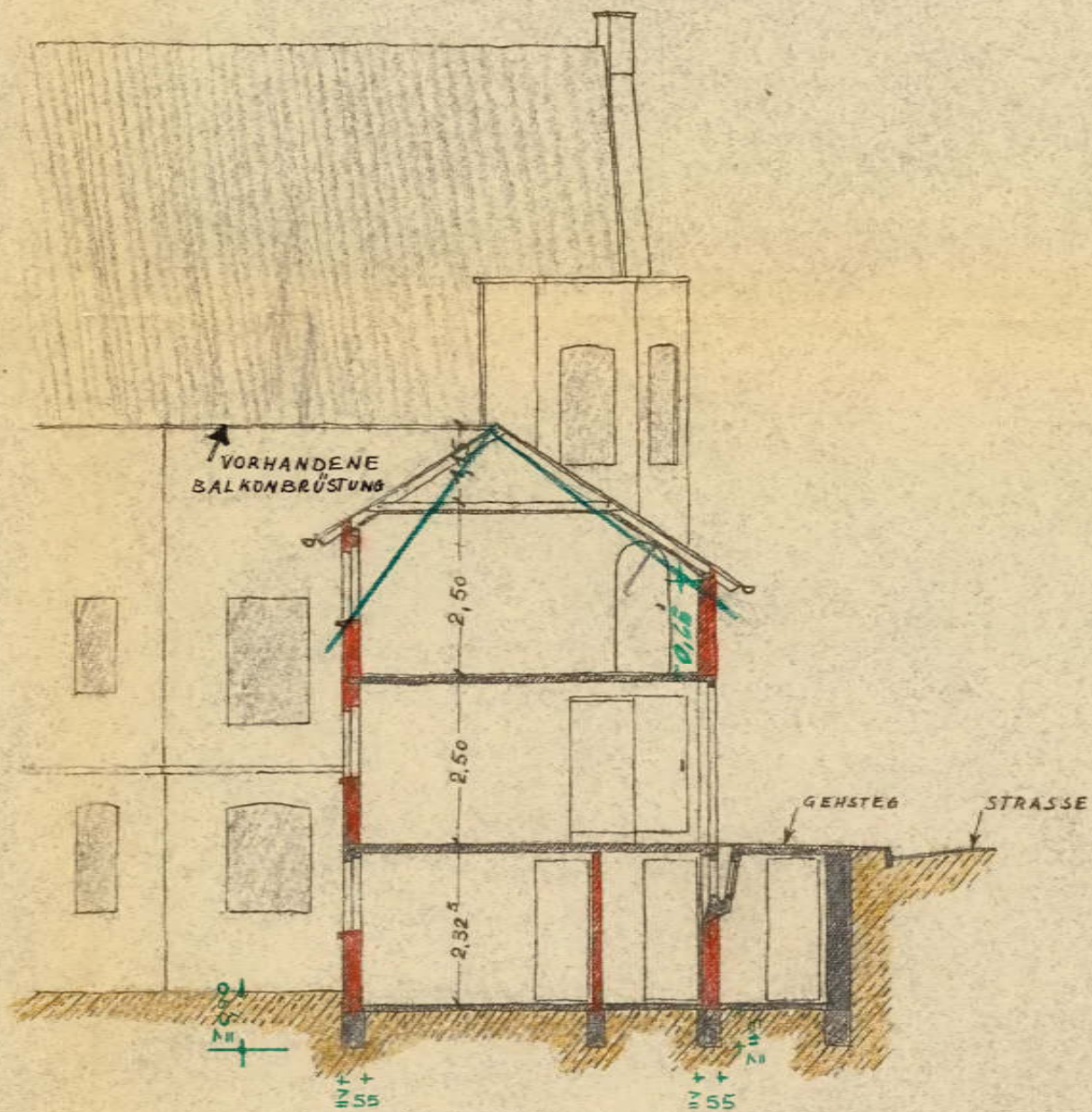


SCHNITT A-A

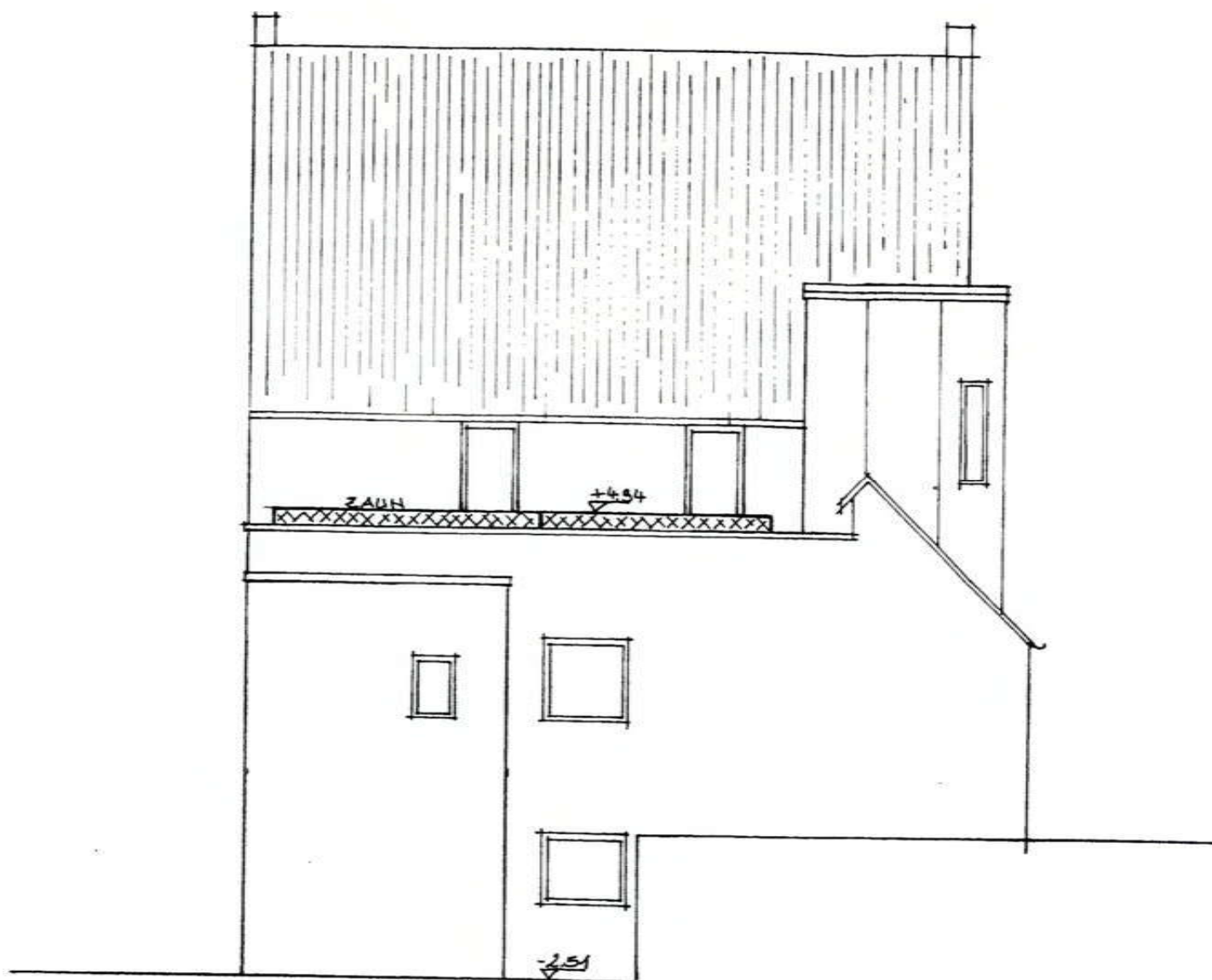
Bauherr:

Oste
5901

Datum / Unterschrift



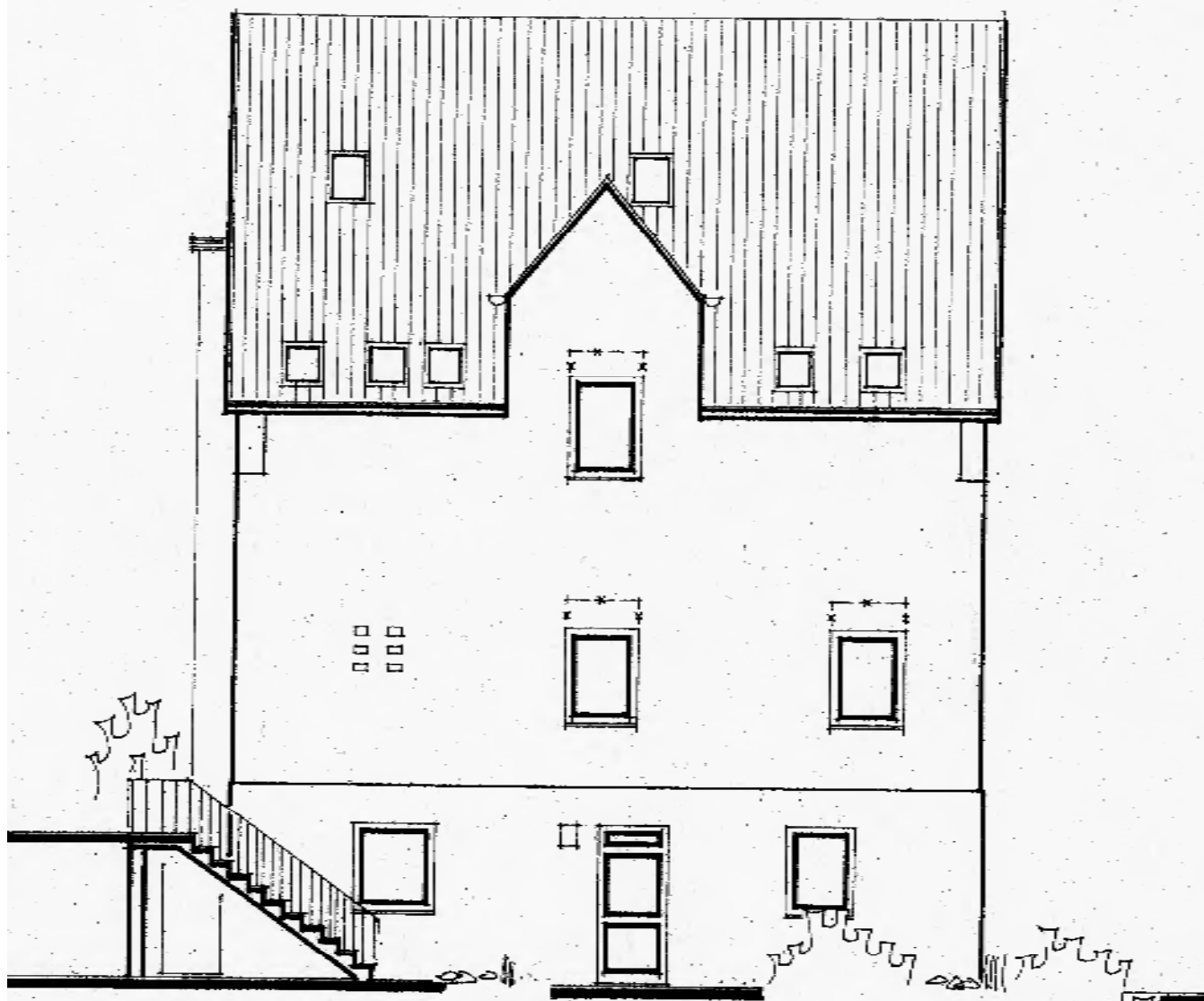
SCHNITT A=B



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

UMBAUMASSNAHME

Gesehen
Stadt Hamm

Der Oberbürgermeister

- Bauordnungsamt -

Hamm, den 02.7. 09

i. A.

Handwritten signature

Anlage 08:BGF-, Wohn- und Nutzflächen-
berechnungWohnflächenzusammenstellung

Untergeschoß:	56,6 m ²
Erßgeschoß:	49,8 m ²
1. OG	53,3 m ² und 41,9 m ²
Dachgeschoß	32,0 m ²

Anlage
zum Bauschein
Nr.: 1606/81

W. Mohr - Dipl.-Ing. C. P. Weyer
Beratende Ingenieure vgl.
Bauhbau. 4. Teil V 2021 / 2024 / 25
4700 Hamm

Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Wohnhauses und
Errichtung von zwei Dachgärten
in 59065 Hamm, Ostenwall 71

Bauherr: Frau Ostenwall 71, 59065 Hamm

Gemarkung: Hamm Flur: 31 Flurstück: 24

Beschreibung der Maßnahme:

Die Bauherrin beabsichtigt die als Büro ausgewiesenen Flächen in Wohnungen umzunutzen. Zusätzlich werden auf dem Anbaudach für die Wohnungen im OG zwei Dachgärten errichtet.

Berechnung der umzunutzenden Fläche:

EG links: 2

Wohnen (Büro)	18,19 m ²
Flur	3,20 m ²
Bad	3,42 m ²
Eltern (Büro)	15,51 m ²

Wohnfläche EG links 40,32 m²

EG rechts: 3

Wohnen (Büro)	14,38 m ²
Küche (Akten)	4,69 m ²
Flur	3,46 m ²
Eltern (Büro)	11,70 m ²
Bad	2,33 m ²
Flur	1,86 m ²

Wohnfläche EG rechts 38,42 m²

Killwinkler Strasse 41
59073 Hamm
Tel. 02381 / 63361
Fax 02381 / 481373
BARBARAFELDEISEN@t-online.de

OG Garten: **4**

Wohnen (Büro)	17,45 m ²
Flur	5,55 m ²
Küche (Tee)	4,35 m ²
Bad	6,40 m ²
Eltern (Büro)	<u>18,77 m²</u>

Wohnfläche OG Garten **51,57 m²**

OG Straße: **5**

Wohnen (Büro)	17,45 m ²
Essen (Büro)	10,59 m ²
Küche	7,80 m ²
Flur	1,45 m ²
Bad	<u>3,64 m²</u>

Dachgeschoss

Eltern (Wohn-, Schlafrum)	23,10 m ²
Kinder (Küche)	13,29 m ²
Flur	2,27 m ²
Bad	<u>5,07 m²</u>

Wohnfläche OG Straße + DG **84,66 m²**

Zusammenstellung umzunutzende Fläche:

Wohnfläche EG links	40,32 m ²
Wohnfläche EG rechts	38,42 m ²
Wohnfläche OG Garten	51,57 m ²
Wohnfläche OG Straße + DG	<u>84,66 m²</u>

umzunutzende Gesamtfläche **214,97 m²**

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Whg. 6 im KG (Anbau)

1 .01	Zimmer	5,61*3,64	*0,97	19,81 m ²
1 .02	Zimmer	5,61*3,88	*0,97	21,11 m ²
1 .03	Küche	2,00*3,20	*0,97	6,21 m ²
1 .04	WC	2,00*3,10	*0,97	6,01 m ²
1 .05	Flur	3,15*3,10	*0,97	9,47 m ²

1 Wohnfläche Whg. 6 im KG (Anbau)**62,62 m²****2 Whg. 6 im EG (Anbau)**

2 .01	Zimmer	5,74*3,70	*0,97	20,60 m ²
2 .02	Zimmer	5,74*3,95	*0,97	21,99 m ²
2 .03	Bad/AB/Flur	2,00*3,20	*0,97	6,21 m ²
2 .04	Flur	3,15*3,10	*0,97	9,47 m ²

2 Wohnfläche Whg. 6 im EG (Anbau)**58,27 m²****3 Whg. 6 im DG (Anbau)**

3 .01	Flur	3,15*2,00	*0,97	6,11 m ²
3 .02	Raum ü. Garage	3,30*5,00	*0,97	16,01 m ²

3 Wohnfläche Whg. 6 im DG (Anbau)**22,12 m²****Zusammenfassung**

1	Wohnfläche Whg. 6 im KG (Anbau)	62,62 m ²
2	Wohnfläche Whg. 6 im EG (Anbau)	58,27 m ²
3	Wohnfläche Whg. 6 im DG (Anbau)	22,12 m ²

Wohnfläche, gesamt:**143,01 m²**

☒	3 % Putzabzug
☐	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 05.06.2026