

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.075-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74a Abs. 5 ZVG für die mit einem Reihemittelhaus und einer Garage nebst Außenanlagen bebauten Grundstücke unter der Anschrift

Im Heitkamp 16 in 59071 Hamm

sowie für den 1/5 Miteigentumsanteil an dem als Privatweg genutzten Grundstück „Im Heitkamp“

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache: 22 K 61/24

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 Erbbaurechten

Wertermittlungstichtag:

11.06.2025

Qualitätstichtag:

11.06.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 28.07.2025

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
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
u. a. m.	und andere mehr
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
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 (Teilungsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 20.12.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 03.07.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Stand: 10.04.2019

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 07.04.2025

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung)

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

Stand: 14.07.2021

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung)
Stand: 25.11.2003
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland
Herausgeber: Bernhard Bischoff
Olzog Verlag GmbH, München, 2009

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

Bewertungsliteratur

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
9., neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Herausgeber: Kleiber
Bundesanzeiger Verlag, 10. vollständig neu bearbeitete
und erweiterte Auflage 2023

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, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Herausgeber: Manfred Vogels
Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden
Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke
Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Kleiber digital
Herausgeber: Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	13
1.1	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.3	Auftrag	15
1.4	Zweck	15
1.5	Wertermittlungstichtag	15
1.6	Qualitätsstichtag	15
1.7	Objektbezogene Unterlagen	16
1.8	Ortsbesichtigung	19
1.8.1	Ladungen	19
1.8.2	Durchführung	20
2	Gegenstand der Wertermittlung	21
2.1	Zum Grundbuch	21
2.1.1	Grundbuch von Hamm, Blatt 665 beim Amtsgericht Hamm	21
2.1.1.1	Bestandsverzeichnis	21
2.1.1.2	Abteilung I	22
2.1.1.3	Abteilung II	22
2.2	Liegenschaftskataster	23
2.2.1	Flurstück 421, Flur 18	23
2.2.2	Flurstück 499, Flur 18	23
2.2.3	Flurstück 500, Flur 18	23
2.2.4	Flurstück 537, Flur 18	24
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	24
2.3.1	Grundbuch	24
2.3.1.1	Herrschendes Recht (Garagenmitbenutzungsrecht)	24
2.3.2	Baulastenverzeichnis	25
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	25
2.3.4	Andere Rechte	26
2.4	Grenzüberschreitungen	26
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	26
2.5.1	Denkmalschutz	26
2.5.2	Bodendenkmalschutz	26
2.6	Planungsrecht	27
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	28
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	28
2.9	Gebäudeversicherung	29

2.10	Frühere Wertermittlungen	29
3	Ortsbeschreibung	30
3.1	Bevölkerung	30
3.2	Fläche	30
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	30
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	30
3.3.2	Infrastruktur	31
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	31
3.4	Ortslage (Makrolage)	33
4	Grundstücksbeschreibung	34
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	34
4.1.1	Verkehrslage	34
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	34
4.1.3	Umgebungsbebauung	34
4.1.4	Entwicklungszustand	40
4.1.5	Umwelteinflüsse	40
4.2	Grundstückseigenschaften	41
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421	41
4.2.2	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499	42
4.2.3	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 500	42
4.2.4	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537	42
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	44
5.1	Reihenmittelhaus	44
5.1.1	Art, Nutzung	44
5.1.2	Baujahr, Historie	45
5.1.3	Bauzahlen	45
5.1.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	45
5.1.3.2	Wohnfläche (WF)	45
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	46
5.1.5	Energetische Eigenschaften	47
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	47
5.1.6.1	Fotodokumentation	50
5.1.6.2	Planunterlagen	61
5.1.7	Bauzustand	64
5.1.7.1	Instandhaltungsstau	64
5.1.7.2	Baumängel	65
5.1.7.3	Bauschäden	66
5.1.7.4	Baulicher Zustand	66
5.1.7.5	Fotodokumentation zum Bauzustand	67
5.2	Garage	68
5.2.1	Art, Nutzung	68
5.2.2	Baujahr, Historie	68
5.2.3	Bauzahlen	68
5.2.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	68

5.2.4	Bauweise und Baugestaltung	68
5.2.5	Energetische Eigenschaften	68
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	69
5.2.6.1	Fotodokumentation	70
5.2.7	Bauzustand	71
5.2.7.1	Allgemeiner Bauzustand	71
5.2.7.2	unterlassene Instandhaltung	71
5.2.7.3	Baumängel	71
5.2.7.4	Bauschäden	71
5.2.7.5	Baulicher Zustand	71
5.3	Außenanlagen	72
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	72
5.3.2	Garten	74
5.3.3	Einfriedung	76
5.4	Gesamteindruck	76
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	77
6.1	Vergleichswertverfahren	77
6.2	Ertragswertverfahren	77
6.3	Sachwertverfahren	77
7	Ermittlung des Bodenwertes	78
7.1	Bodenrichtwert	78
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	78
7.3	Maß der baulichen Nutzung	80
7.4	Wertzonen	80
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	81
7.5.2	Erschließungsbeiträge	81
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	81
7.5.4	Straßenbaubeitrag	81
7.6	Freilegungskosten	81
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	82
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	83
8.1	Reihenmittelhaus	83
8.1.1	Alter	83
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	83
8.1.3	Restnutzungsdauer	83
9	Ermittlung des Sachwertes	87
9.1	Gebäudezeitwert Reihenmittelhaus	87
9.1.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage	87
9.1.2	Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	87
9.1.3	Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	88
9.1.4	Gebäudestandardkennzahl	94

9.1.5	Zuschläge auf den Kostenkennwert	94
9.1.6	Abschläge vom Kostenkennwert	94
9.1.7	Angepasster Kostenkennwert	94
9.1.8	Herstellungskosten auf Basis 2010	95
9.1.9	Indizierung der Herstellungskosten	95
9.1.10	Gebäudezeitwert	96
9.1.10.1	Alterswertminderung	96
9.2	Gebäudezeitwert Garage	97
9.2.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage	97
9.2.2	Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung	97
9.2.3	Gebäudestandardkennzahl	97
9.2.4	Herstellungskosten auf Basis 2010	98
9.2.5	Indizierung der Herstellungskosten	98
9.2.6	Gebäudezeitwert	98
9.2.6.1	Alter	98
9.2.6.2	Gesamtnutzungsdauer	98
9.2.6.3	Restnutzungsdauer	99
9.2.6.4	Alterswertminderung	99
9.3	vorläufiger Sachwert	99
9.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	100
9.4.1	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes	100
9.4.2	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	100
9.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	101
9.5.1	Wertminderungen	101
9.5.2	Werterhöhungen	101
9.6	fiktiv unbelasteter Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	102
10	Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit in fiktiv unbelastetem Zustand	103
10.1	Begründung und Erklärung	103
10.2	fiktiv unbelasteter Verkehrswert	103
11	Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand	105
11.1	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421	105
11.1.2	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks	105
11.1.3	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	106
11.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	106
11.1.4.1	Wertminderungen	106
11.1.4.2	Werterhöhungen	106
11.1.5	fiktiv unbelasteter Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421	107
11.2	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537	108
11.2.2	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks	108
11.2.3	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	108
11.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	109

11.2.4.1	Wertminderungen	109
11.2.4.2	Werterhöhungen	109
11.2.5	fiktiv unbelasteter Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537	110
11.3	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499	111
11.4	Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 500	111
12	Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen	112
12.1	Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	112
12.1.1	Abt. II, lfd. Nr. 4	112
12.1.2	Abt. II, lfd. Nr. 6	112
12.1.3	Abt. II, lfd. Nr. 7	112
13	Ermittlung des Verkehrswertes	114
13.1	Verkehrswert	114
14	Zusammenfassung der Werte	115
14.1	fiktiv unbelasteter Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	115
14.2	fiktiv unbelasteter Verkehrswert der Einzelgrundstücke	115
14.3	Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	115
15	Schlussbemerkungen	116
15.1	Gutachtenumfang	116
15.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	116
15.3	Datenschutz	116
15.4	Fertigstellung	116

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.029	27
Abbildung 2	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	35
Abbildung 3	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	35
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte	36
Abbildung 5	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	37
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	38
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	39
Abbildung 8	Frontansicht der baulichen Anlage Reihenmittelhaus	46
Abbildung 9	Rückansicht der baulichen Anlage Reihenmittelhaus	47
Abbildung 10	Treppe zum Kellergeschoss	50
Abbildung 11	Flur im Kellergeschoss	50
Abbildung 12	Heizungs- und Waschraum im Kellergeschoss	51
Abbildung 13	Heizungsanlage im Kellergeschoss	51
Abbildung 14	Partyraum im Kellergeschoss	52
Abbildung 15	Kamin im Partyraum im Kellergeschoss	52
Abbildung 16	Bad mit Sauna im Kellergeschoss	53
Abbildung 17	Sauna im Kellergeschoss	53
Abbildung 18	Abstellraum im Kellergeschoss	54
Abbildung 19	Hausanschlüsse im Abstellraum im Kellergeschoss	54
Abbildung 20	Diele und Eingangsbereich im Erdgeschoss	55
Abbildung 21	Küche mit Zugang zum Wintergarten im Erdgeschoss	55
Abbildung 22	Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten im Erdgeschoss	56
Abbildung 23	Kamin im Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss	56
Abbildung 24	Wintergarten im Erdgeschoss	57
Abbildung 25	Flur und Treppenhaus im Obergeschoss	57
Abbildung 26	Schlafrum im Obergeschoss	58
Abbildung 27	Schlafrum im Obergeschoss	58
Abbildung 28	Schlafrum im Obergeschoss	59
Abbildung 29	Bad im Obergeschoss	59
Abbildung 30	Abstellraum im Dachgeschoss	60
Abbildung 31	Abstellraum im Dachgeschoss	60
Abbildung 32	Grundriss vom Kellergeschoss	61
Abbildung 33	Grundriss vom Erdgeschoss	62
Abbildung 34	Grundriss vom Obergeschoss	63
Abbildung 35	Schnitt durch die baulichen Anlagen	64
Abbildung 36	Beschädigungen der Wandfliesen im Bad im Obergeschoss	67
Abbildung 37	Beschädigter Fliesenbelag der Hauseingangstreppe	67
Abbildung 38	Straßenansicht der baulichen Anlage Garage	70

Abbildung 39	Innenansicht der baulichen Anlage Garage auf dem Flurstück 539	70
Abbildung 40	Garagenhof und Zufahrt auf dem Flurstück 499	72
Abbildung 41	Hauszugangsbereich zum Reihemittelhaus auf dem Flurstück 421	73
Abbildung 42	Zuwegung zu den Reihenhäusern auf dem Flurstück 499	73
Abbildung 43	Treppe vom Wintergarten in den Garten der zu bewertenden Grundstücke	74
Abbildung 44	Garten der zu bewertenden Grundstücke	75
Abbildung 45	Gartenhaus im Garten der zu bewertenden Grundstücke	75
Abbildung 46	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	79
Abbildung 47	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	80
Abbildung 48	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	85

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf gemäß dem Auftrag der schriftlichen Einwilligung des Unterzeichners.
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 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.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 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.
- 1.1.9 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.
- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.16 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.17 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.
- 1.1.18 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.19 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls werden auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.20 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.
- 1.1.21 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.22 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 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.

1.3 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm (im Folgenden „der Auftraggeber“ genannt) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 30.04.2025 mit dem Beschluss vom 30.04.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in einfacher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

1.4 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung zu dienen.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 11.06.2025

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

1.6 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 11.06.2025.

Zu dem Qualitätsstichtag wird der Zustand der zu bewertenden Grundstücke bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.7 Objektbezogene Unterlagen

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen hat der Unterzeichner vom Auftraggeber erhalten:

- 1.7.1 Auszug aus dem Grundbuch von Hamm, Blatt 665 beim Amtsgericht Hamm
- | | |
|--------------|------------------|
| Stand: | 20.12.2024 |
| eingegangen: | 07.05.2025 |
| Umfang: | 19 Seiten |
| Quelle: | Amtsgericht Hamm |

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Auftrags beziehungsweise des Beschlusses:

- 1.7.2 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW vom 20.06.2025 (Quelle: www.tim-online.nrw.de)
- 1.7.3 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 19.05.2025 über planungsrechtliche Gegebenheiten mit Stand vom 19.05.2025
- | | |
|---------|--|
| Quelle: | www.o-sp.de/hamm |
|---------|--|
- 1.7.4 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 19.05.2025 über Eintragungen in die Denkmalliste mit Stand vom 03.07.2023
- | | |
|---------|--|
| Quelle: | www.hamm.de |
|---------|--|
- 1.7.5 Online-Auskunft der Stadt Hamm vom 19.05.2025 über Eintragungen in die Bodendenkmalliste mit Stand vom 03.07.2025
- | | |
|---------|--|
| Quelle: | www.hamm.de |
|---------|--|
- 1.7.6 Auskunft der Stadt Hamm vom 08.05.2025 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis mit Stand vom 08.05.2025
- 1.7.7 Auskunft der Stadt Hamm vom 15.05.2025 über den abgabenrechtlichen Zustand mit Stand vom 08.05.2025
- 1.7.8 Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- | | |
|--------------|------------|
| Stand: | 08.05.2025 |
| angefordert: | 07.05.2025 |
| eingegangen: | 08.05.2025 |
| Quelle: | Stadt Hamm |

- 1.7.9 Auskunft über die Kampfmittelsituation
Stand: 08.05.2025
angefordert: 08.05.2025
eingegangen: 08.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.7.10 Grundstücksmarktbericht
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Jahrgang: 2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.7.11 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Geltungsbereich: Stadt Hamm
Stand: 19.05.2025
angefordert: 19.05.2025
eingegangen: 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.7.12 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Stand: 23.05.2025
angefordert: 07.05.2025
eingegangen: 26.05.2025
Quelle: Bezirksregierung Arnsberg
- 1.7.13 Auszug aus der Bauakte
angefordert: 07.05.2025
eingegangen: 08.05.2025
Quelle: Stadt Hamm
- 1.7.14 Auszug aus der „Straßenkarte“
Stand: 19.05.2025
Quelle: www.tim-online.nrw.de
Maßstab: ca. 1:500.000

- Gutachten-N° 2025.075-ZV, PDF-Version
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Bastian Bienek M. Sc. RWTH
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/301 13-0, Telefax: 02388/301 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.8 Ortsbesichtigung

1.8.1 Ladungen

- 1.8.1.1 Mit den Schreiben vom 07.05.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Montag, den 26.05.2025 ab 09:00 Uhr eingeladen. Die Einladung wurde gesandt an:
- den Auftraggeber
 - den Antragsteller „Name 1“
 - den Rechtsbeistand des Antragstellers, „Name 2“
 - den Antragsgegner, „Name 3“
 - den Rechtsbeistand den Antragsgegners, „Name 4“
- 1.8.1.2 Aufgrund von Terminkonflikten hat der Unterzeichner den Ortsbesichtigungstermin mit dem Schreiben vom 20.05.2025 die Ortsbesichtigung umgeladen. Der Unterzeichner hat zur Ortsbesichtigung zum 11.06.2025 ab 09:00 Uhr eingeladen. Die Umladung wurde gesandt an:
- den Auftraggeber
 - den Antragsteller „Name 5“
 - den Rechtsbeistand des Antragstellers, „Name 6“
 - den Antragsgegner, „Name 7“
 - den Rechtsbeistand den Antragsgegners, „Name 8“

1.8.2 Durchführung

Am Mittwoch, den 11.06.2025 von ca. 09:00 Uhr bis ca. 09:30 Uhr hat die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie des Miteigentumsanteils an den Grundstücken stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- der Antragsteller „Name 9“
- der Antragsgegner „Name 10“
- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners
- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

Die zu bewertenden Grundstücke und die baulichen Anlagen sowie die zu bewertenden Miteigentumsanteile an den Grundstücken konnten in nahezu vollem Umfang begangen werden. Lediglich die zu bewertende Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich von den zu bewertenden Grundstücken und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

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 Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht die zu bewertenden Grundstücke.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen.

2.1.1 Grundbuch von Hamm, Blatt 665 beim Amtsgericht Hamm

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>18</i>
Flurstück:	<i>421</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Heitkamp 16</i>
Größe:	<i>2 a 08 m²</i>

lfd. Nr. 9 zu 1 T.v.4, 1/5 (einfünftel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>18</i>
Flurstück:	<i>499</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Weg, Im Heitkamp</i>
Größe:	<i>3 a 69 m²</i>

lfd. Nr. 14, 1/5 (einfünftel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Hamm
Flur: 18
Flurstück: 500
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Im Heitkamp
Größe: 0 a 06 m²

lfd. Nr. 15

Gemarkung: Hamm
Flur: 18
Flurstück: 537
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Im Heitkamp 16
Größe: 0 a 18 m²

2.1.1.2 **Abteilung I**

zu lfd. Nr. 1, 9, 14 und 15 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Eigentümer

5.1 „Name 11“

5.2 „Name 12“

- in Erbengemeinschaft -

2.1.1.3 **Abteilung II**

2.1.1.3.1 lfd. Nr. 4 zur lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Aufschiebend und auflösend bedingtes Wohnungsrecht für „Name 13“. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Mai 1994 (UR. Nr. 87/94 des Notars „Name 14“ in Hamm) eingetragen am 17. Mai 1994.

2.1.1.3.2 lfd. Nr. 6 zu lfd. Nrn. 1, 9, 14, 15 des Bestandsverzeichnisses

Nießbrauchrecht löschar bei Todesnachweis für „Name 15“. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Januar 1999 (UR. Nr. 24/99 des Notars „Name 16“ in Hamm) eingetragen am 06. April 1999.

2.1.1.3.3 lfd. Nr. 7 zu lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses

Grunddienstbarkeit (Garagenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hamm Flur 18 Flurstück 539 (Hamm Blatt 666). Bezug: Bewilligung vom 16.03.2006 (Ur-Nr. 42/2006, Notar „Name 17“, Hamm). Eingetragen am 10.05.2006.

2.2 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 01.04.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flurstück 421, Flur 18

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Im Heitkamp 16
Fläche:	208 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 208
Aktualität des Flurstücks	29.01.2012

2.2.2 Flurstück 499, Flur 18

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Im Heitkamp
Fläche:	369 m ²
tatsächliche Nutzung:	Weg / 369
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.2.3 Flurstück 500, Flur 18

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Im Heitkamp
Fläche:	6 m ²
tatsächliche Nutzung:	Fläche besonderer funktionaler Prägung / 6
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.2.4 Flurstück 537, Flur 18

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Im Heitkamp 16
Fläche:	18 m ²
tatsächliche Nutzung:	Fläche besonderer funktionaler Prä- gung / 18
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

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

2.3.1.1 Herrschendes Recht (Garagenmitbenutzungsrecht)

2.3.1.2 In dem Vertrag der Urkunde Nr. 42 der Urkundenrolle 2006 vor dem Notar „Name 18“ heißt es wie folgt:

„Die Erschienenen baten um die Beurkundung eines Dauernutzungsvertrages mit Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB)

[...] Beide Grundstücke sind jeweils mit einer Garage bebaut.

§ 2

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass die Garage, die im Eigentum der Erschienenen zu 1.) steht, von den Erschienenen zu 2.) als Gesamtgläubiger gem. § 428 BGB benutzt werden kann. Ferner sind sich die Erschienenen darüber einig, dass die Garage, die im Eigentum der Erschienenen zu 2.) steht, von der Erschienenen zu 1.) benutzt werden kann.

Die Erschienenen tragen die Verkehrssicherungspflicht für die von ihnen genutzten Garagen und haben diese auch auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

§ 3

1. Die Erschienene zu 1. bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 539, verzeichnet im Bestandsverzeichnis unter laufender Nr. 12 des Grundbuchblattes 666 des Grundbuches von Hamm (Amtsgericht Hamm) das Recht zur Mitbenutzung der Garage aus dem im Grundbuch von Hamm, Blatt 665 (Amtsgericht Hamm) verzeichneten Grundstück haben.

2. Die Beteiligten zu 2. erklären, dass die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537,

*verzeichnet im Grundbuch von Hamm, Blatt 665 (Amtsgericht Hamm) das Recht zur Mitbenutzung der Garage auf dem im Grundbuch von Hamm Blatt 666 (Amtsgericht Hamm) zu haben und be-
willigen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit
im Grundbuch.“*

2.3.1.3 Werteinfluss

2.3.1.3.1 Zu ermitteln ist die Begünstigung durch das bestehende unentgeltliche Garagenmitbenutzungsrecht an der Garage auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 539. Die Garage ist gemäß Vertrag nicht unter Ausschluss des Eigentümers nutzbar. Somit besteht lediglich ein Mitbenutzungsrecht. Der Unterzeichner sieht einen Mehrwert in Höhe von pauschal frei gegriffen 2.000 EUR für angemessen und setzt diesen in seinen weiteren Berechnungen an.

2.3.1.4 Eine Recherche nach weiteren 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.

2.3.2 Baulastenverzeichnis
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind für die zu bewertenden Grundstücke sowie für die zu bewertenden Miteigentumsanteile zum 08.05.2025 keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungstichtag keine Baulasten eingetragen sind.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

2.3.3.1 Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich der zu bewertenden Grundstücke sowie für die zu bewertenden Miteigentumsanteile keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.3.4 Andere Rechte (§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Rechte, Lasten und Beschränkungen an den zu bewertenden Grundstücken sowie an den zu bewertenden Miteigentumsanteilen bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen von solchen Verfahren nicht betroffen sind.

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar.
Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken mit Stand vom 03.07.2023 nicht in der Denkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Hamm sind die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen mit Stand vom 03.07.2025 nicht in der Bodendenkmalliste von Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass sie auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm vom 19.05.2025 befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 02.029 „Bereich zwischen dem Institut für Jugendpsychiatrie, Heithofer Allee, Papenweg und den Gleisanlagen des Depots Mark“. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für die zu bewertenden Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WR Reines Wohngebiet
 - II zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze)
 - o offene Bauweise
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- 0,8 GFZ (Geschossflächenzahl)

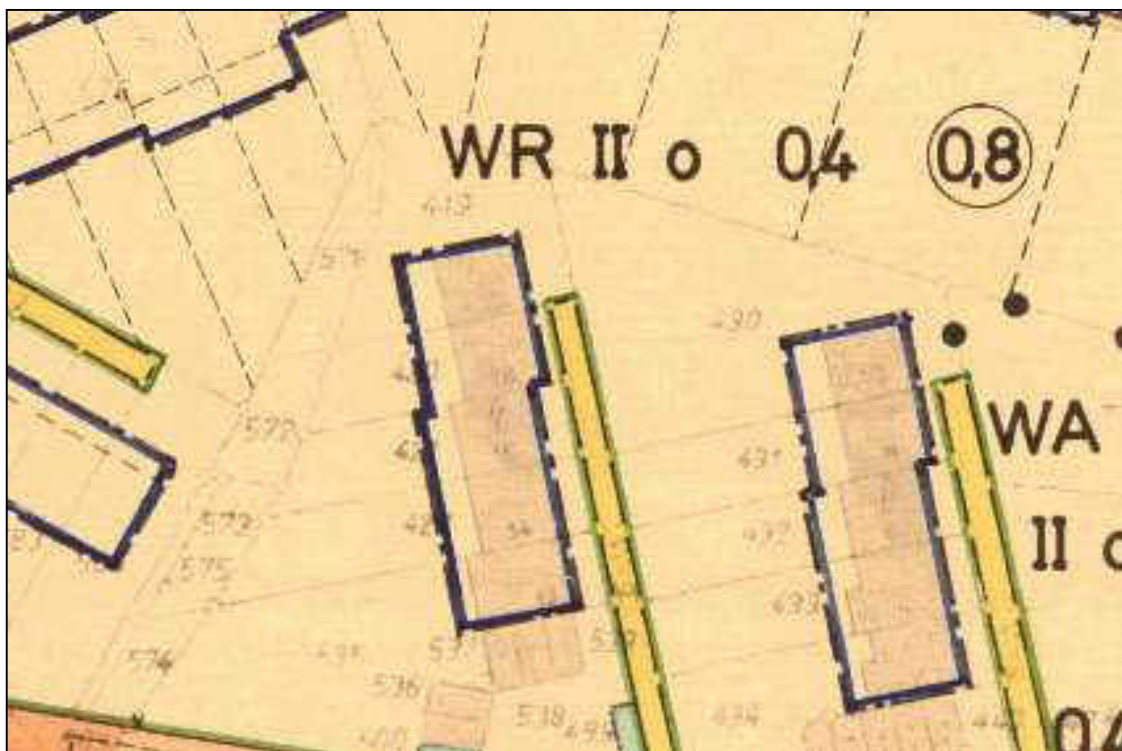


Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.029
„Bereich zwischen dem Institut für Jugendpsychiatrie, Heithofer Allee,
Papenweg und den Gleisanlagen des Depots Mark.“
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

- 2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 19“, liegt für die zu bewertenden Grundstücke sowie für die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen zum Stichtag 08.05.2025 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag besteht.

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 2.8.1 Die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen befinden sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen befinden, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

Mit Schreiben vom 23.05.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 20“, dem Unterzeichner folgendes mit:

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Maximilian“ und „Hans“ ist die RAG AKTIENGESSELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Weiter heißt es:

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

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

- 2.8.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf den zu bewertenden Grundstücken und auf den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.10 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

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, kreisfrei (Stand 30.06.2024)
181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)
226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

4,5 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

Auf dem 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 sowie einem Gaskraftwerk das im Jahre 2021 vom Netz genommene Kohlekraftwerk Westfalen und das 1989 stillgelegte Kernkraftwerk THTR-300 (Thorium-Hoch-Temperatur-Reaktor-300). Auf dem Kraftwerksgelände befindet sich der im Jahre 2025 in Betrieb genommene Batteriespeicher der RWE mit einer Kapazität von 140 Megawatt.

Die Stadt Hamm ist Dienstleistungs- und Behördenstandort mit zentraler Bedeutung bis weit ins Umland.

Es finden sich in der Stadt Hamm zahlreiche Ämter, Behörden und Institutionen, wie z. B. das Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft, das Justizprüfungsamt und die Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgericht-Bezirk Hamm.

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 gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befinden sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen, die private Fachhochschule SRH (Hochschule für Logistik und Wirtschaft) und die staatliche Hochschule HSHL (Hochschule Hamm-Lippstadt).

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

Zahlreiche Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Hamm. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch die Johanniter Kliniken Hamm in der Werler Straße, der Nassauer Straße und der Knappenstraße, die St. Barbara-Klinik im Ortsteil Heessen, die LWL-Universitätsklinik Hamm und die Klinik für Manuelle Therapie mit der Gottfried Gutmann Akademie, die ihren Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten, und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

Die Stadt Hamm liegt an den Autobahnen A1 – Hansalinie (Heilighafen – 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 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 36 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 Welver 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 Abbildung 6 auf Seite 38 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen sind in Luftlinie ca. 3,5 km östlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 36 und Abbildung 6 auf Seite 38 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 150 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 4,0 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken und den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 13,2 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken und den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm Uentrop in ca. 7 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken und den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken und den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 500 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Hamm gegeben.

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 2 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 3 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
fotografiert am 11.06.2025 ,

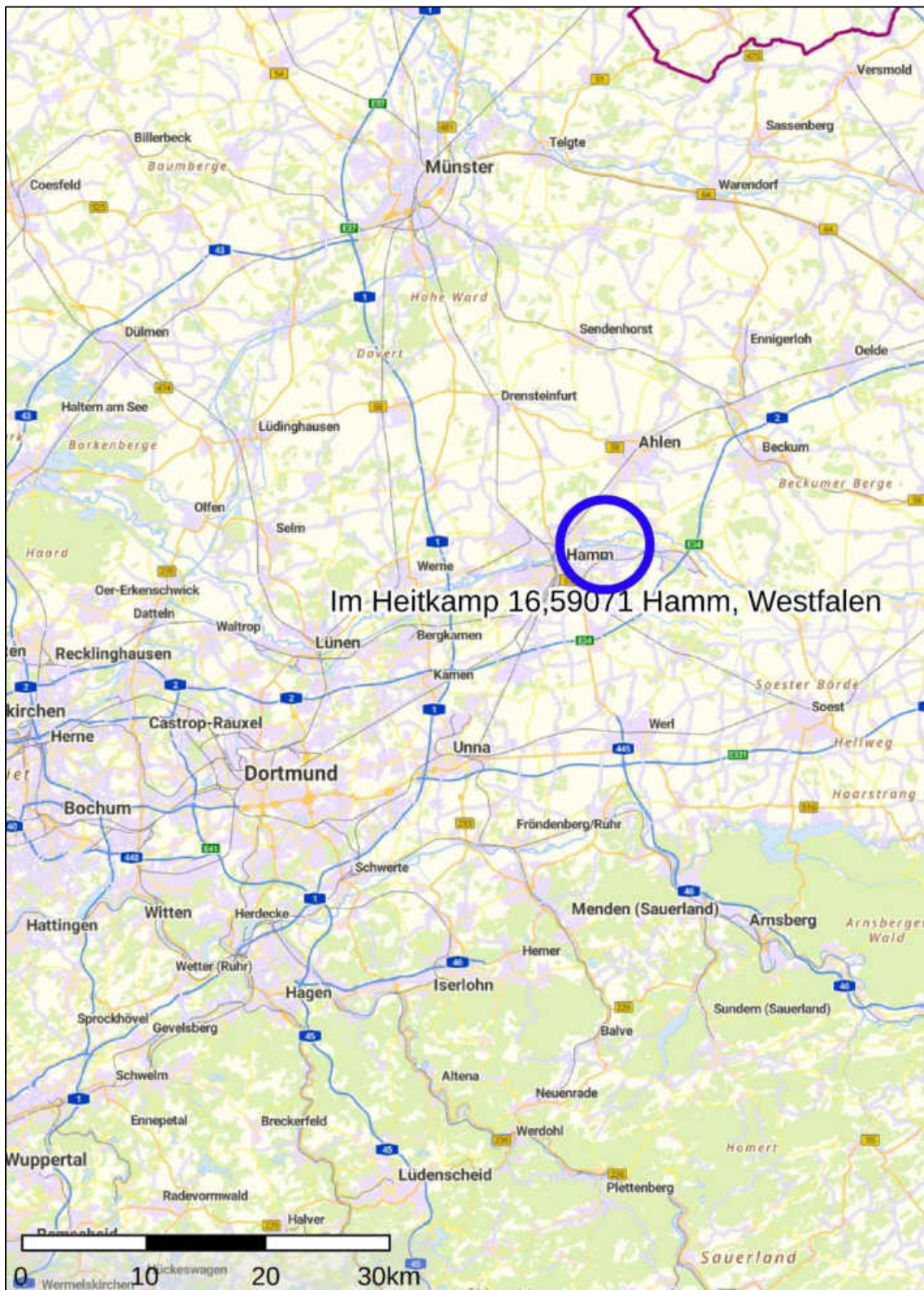


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte
ca. Maßstab 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

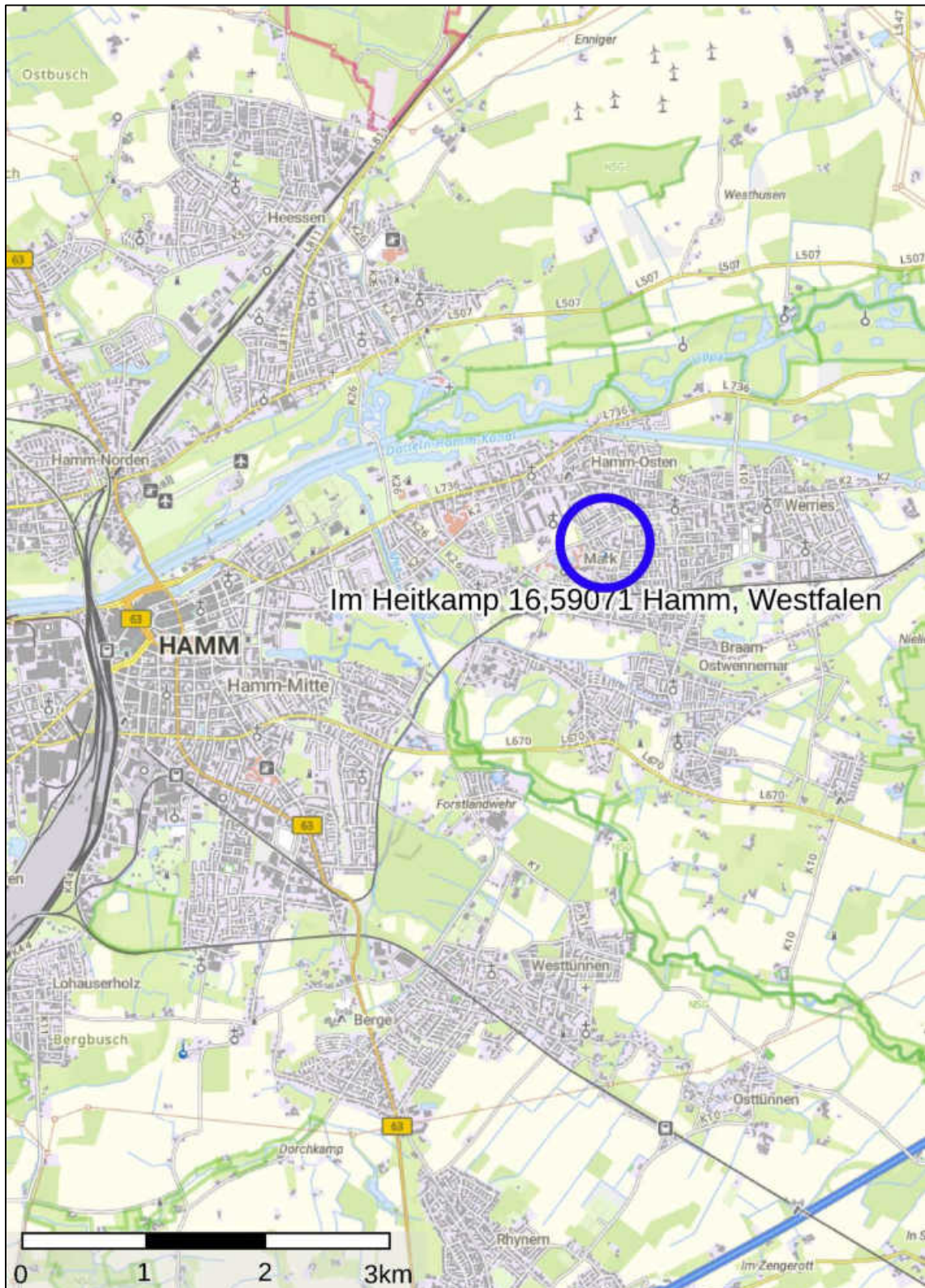


Abbildung 5 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
ca. Maßstab 1:50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

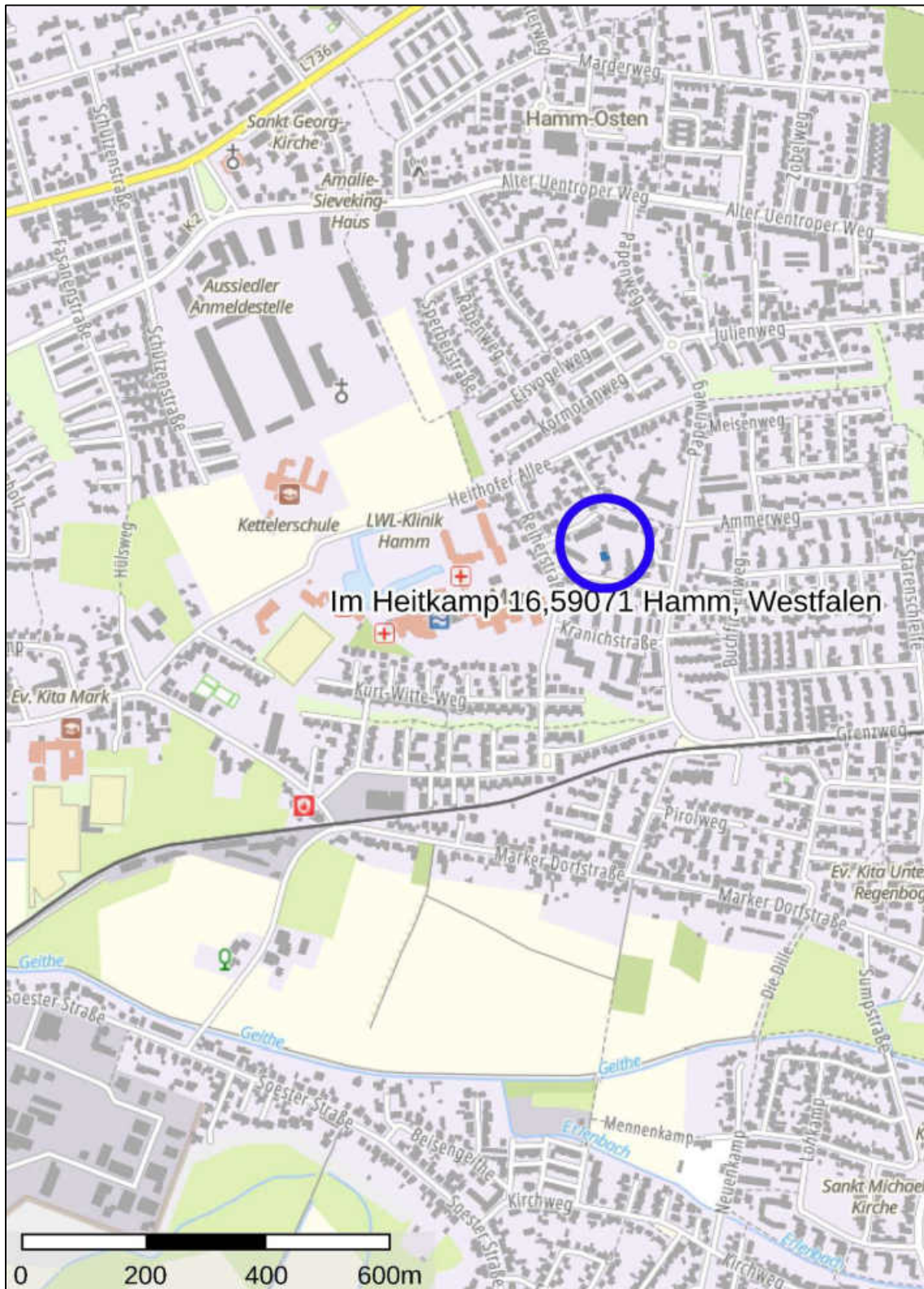
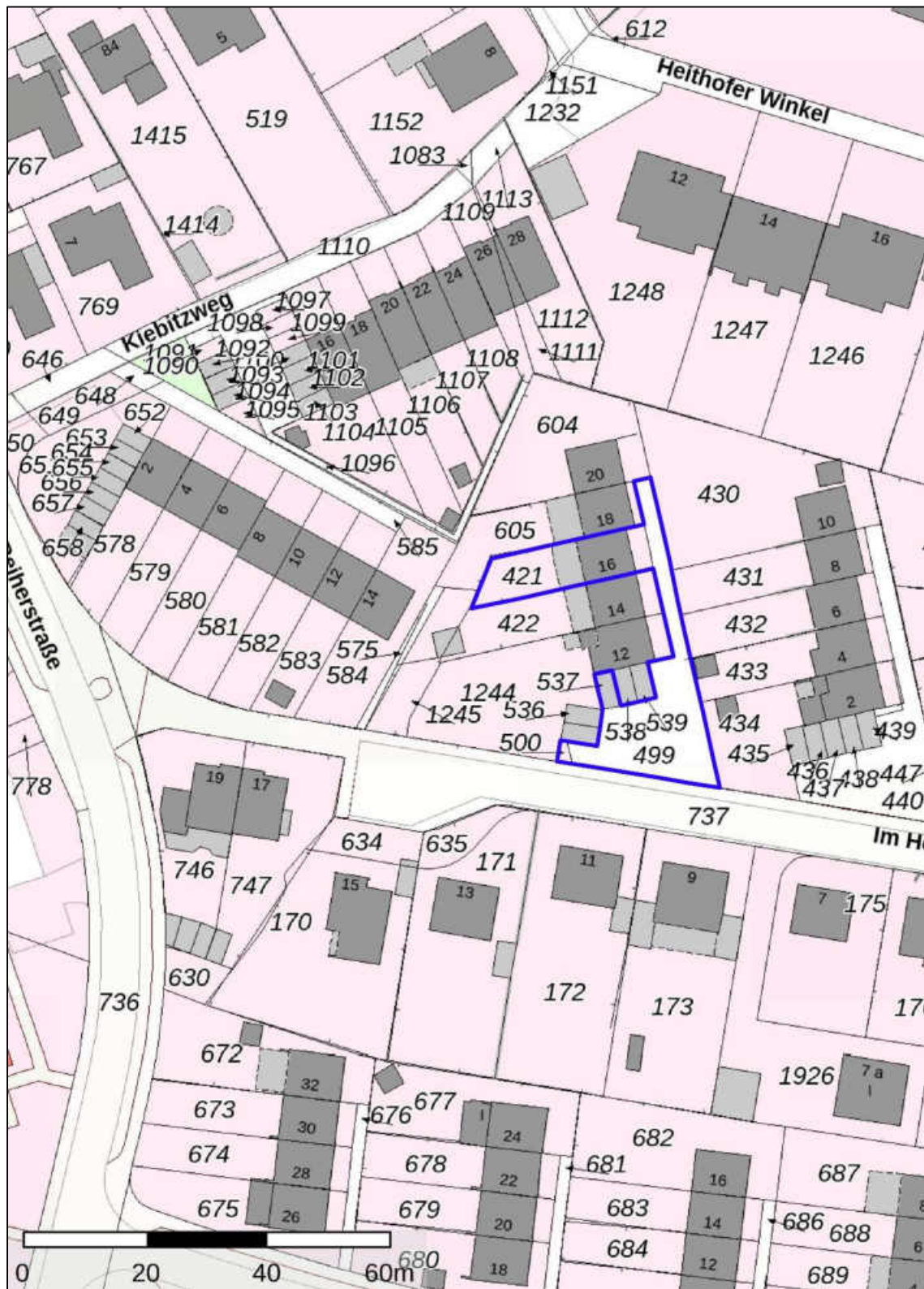


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 ca. Maßstab 1:10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
ca. Maßstab 1:1.000

Die zu bewertenden Grundstücke sowie die Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen sind blau umrandet markiert.

Quelle: www.tim-online.nrw.de

Quelle: www.tlm-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Bei den zu bewertenden Grundstücken und den Grundstücken mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen handelt es sich um baureifes Land.

4.1.5 Umwelteinflüsse (§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen beeinflussen.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen 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 der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen 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 der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen 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 der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstücke mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 208 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 7,2 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 27,7 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 64,5 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Reihenmittelhaus

- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 3 m im Mittel
- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur südlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 16 m im Mittel

4.2.1.4 Erschließung

- Zugang über den Privatweg Flurstück 499
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung

4.2.2 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499

4.2.2.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 369 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig

4.2.2.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 64,5 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.2.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- nicht bebaut

4.2.3 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 500

4.2.3.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 6 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 2 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 4 m im Mittel

4.2.3.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 64,2 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.3.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- nicht bebaut

4.2.4 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537

4.2.4.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 18 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 7,2 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 27,7 m im Mittel

4.2.4.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 64,5 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.4.3 Lage der Bebauung

(siehe auch Abbildung 7 auf Seite 39 dieses Gutachtens)

4.2.4.3.1 Garage

- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur östlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze
- Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken besteht aus einem Reihemittelhaus und einer Garage sowie 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 und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Reihemittelhaus

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Reihemittelhaus handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem angebauten Wintergarten.

Das Kellergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Heizungs- und Waschraum mit Treppenzugang zum Wintergarten
- einen Partykeller
- einen Keller mit Dusche, Sauna und Stand-WC
- einen Abstellraum

Das Erdgeschoss umfasst:

- eine Diele mit Treppenzugang zum Keller- und Obergeschoss
- eine Küche mit Zugang zum Wintergarten
- einen Wintergarten
- ein Wohn- und Esszimmer

Das Obergeschoss umfasst:

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss und Treppenzugang zum Dachgeschoss
- drei Schlafzimmer
- ein Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken

Das Dachgeschoss umfasst:

- zwei Abstellräume

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm ca. 1964, Anbau des Wintergartens, auf Basis historischer Orthofotos, vom Unterzeichner geschätzt auf 1990.

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

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

Kellergeschoss	ca. 60 m ²
Erdgeschoss	ca. 60 m ²
1. Obergeschoss	ca. 60 m ²
Dachgeschoss	ca. 60 m ²
Reihenmittelhaus, gesamt	ca. 240 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

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

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

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

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

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

Erdgeschoss	ca. 47 m ²
1. Obergeschoss	ca. 48 m ²
Reihenmittelhaus, gesamt	ca. 95 m ²

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

Die bauliche Anlage Reihenmittelhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Frontansicht der baulichen Anlage Reihenmittelhaus
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 9 Rückansicht der baulichen Anlage Reihenmittelhaus
fotografiert am 11.06.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Reihenmittelhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- 1. Obergeschoss Stahlbeton

Außenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Mauerwerk

- Dachgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Betondachsteine
- Entwässerung Zinkdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe Stahlwendeltreppe mit Holzauftrittstufen
- Außentreppe massiv

Fenster:

- Kellergeschoss Holzfensterrahmen, 1-Scheiben-Verglasung,
- Erdgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Holz, Rollläden aus Kunststoff
- 1. Obergeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Holz, Rollläden aus Kunststoff
- Dachgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,

Außentüren:

- Haustür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt nebst feststehendem Fensterelement
- Kellertür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Gartentür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt

Innenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk, teils mit Strukturputz, teils Glattputz, teils holzvertäfelt, teils halbhoch gefliest
- Erdgeschoss Mauerwerk, Strukturputz, Natursteinbelag sowie Klinkerriemchen im Wohnzimmer, Klinkerriemchen im Treppenhaus
- 1. Obergeschoss Mauerwerk, verputzt, tapeziert, gestrichen, teils holzvertäfelt
- Dachgeschoss Mauerwerk, holzvertäfelt

Innentüren:

- Kellergeschoss Holztüren glatt, teils mit Lichtausschnitt
- Erdgeschoss Holztüren, glatt, teils mit Lichtausschnitt
- 1. Obergeschoss Holztüren, glatt, teils mit Lichtausschnitt
- Dachgeschoss Holztüren, glatt

Fußböden:

- Kellergeschoss Fliesen, PVC, Estrich
- Erdgeschoss Fliesen
- 1. Obergeschoss Laminat, Teppichoberboden
- Dachgeschoss Laminat, Teppichoberboden

Sanitäreinrichtungen:

- Kellergeschoss WC, Waschbecken, Dusche und Sauna, holzvertäfelte Wände und Decke
- 1. Obergeschoss WC, Waschbecken, Badewanne, deckenhoch gefliest

Heizungsanlage:

- Baujahr ca. 2015
- Heizungsart Zentralheizung
- Befeuerungsart Gas

Warmwasserzubereitung:

- Befeuerungsart über die Heizungsanlage

Leitungen:

- Wasserrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Gasrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Heizungsrohre soweit sichtbar in Kupfer

Elektroinstallation:

- Sicherungen Kippsicherungen, Drehsicherungen, Fehlerstrom-Schutzschalter vorhanden
- Steckdosen ausreichend vorhanden
- Schalter zweckmäßig positioniert

5.1.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 10 Treppe zum Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 11 Flur im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 12 Heizungs- und Waschraum im Kellergeschoss
mit Zugang zum Wintergarten
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 13 Heizungsanlage im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 14 Partyraum im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 15 Kamin im Partyraum im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 16 Bad mit Sauna im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 17 Sauna im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 18 Abstellraum im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025

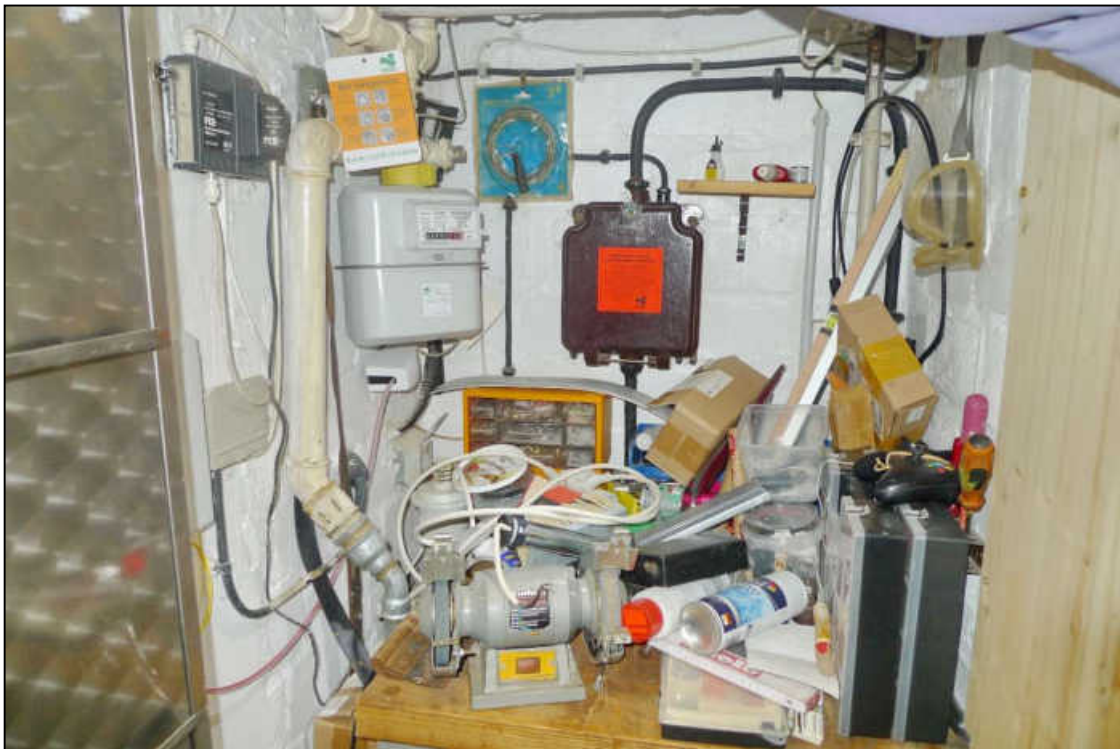


Abbildung 19 Hausanschlüsse im Abstellraum im Kellergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 20 Diele und Eingangsbereich im Erdgeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 21 Küche mit Zugang zum Wintergarten im Erdgeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 22 Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten im Erdgeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 23 Kamin im Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss
fotografiert am 11.06.2025

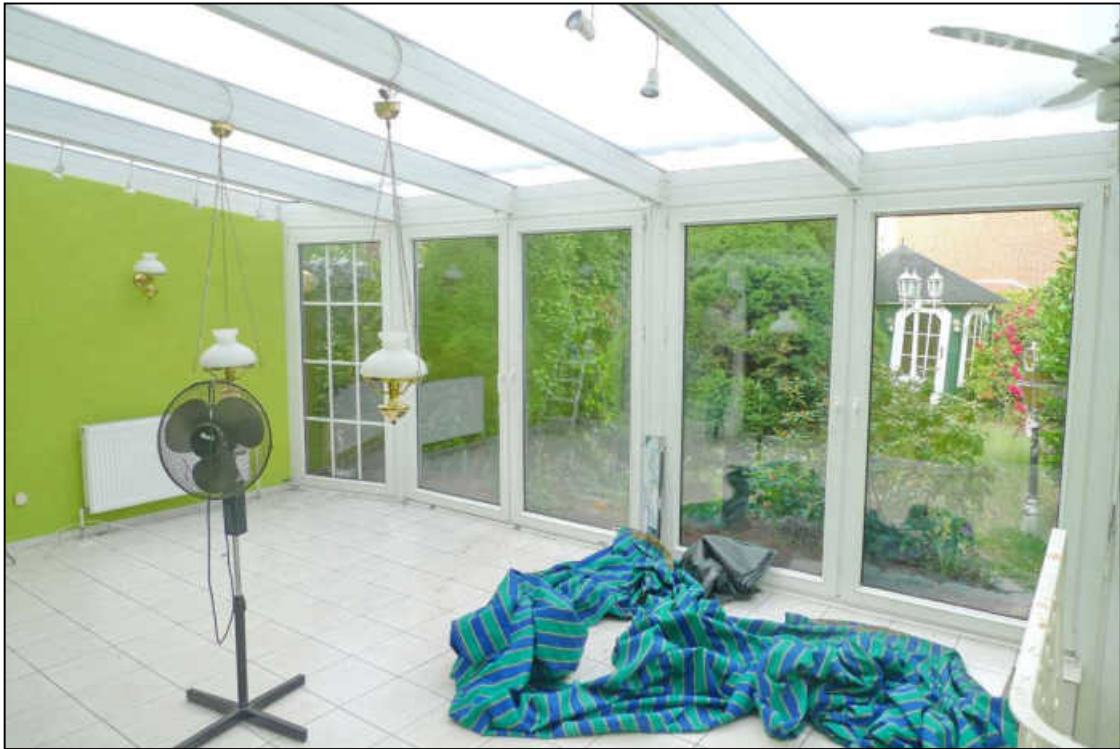


Abbildung 24 Wintergarten im Erdgeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 25 Flur und Treppenhaus im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 26 Schlafrum im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 27 Schlafrum im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 28 Schlafrum im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025

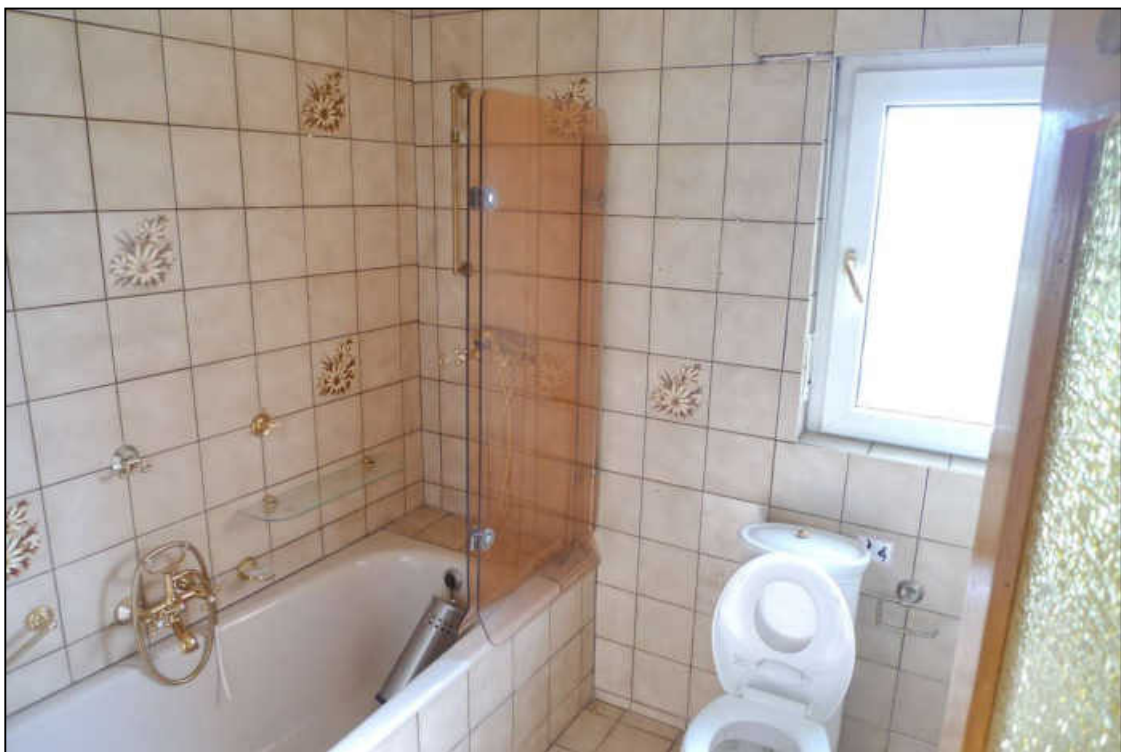


Abbildung 29 Bad im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 30 Abstellraum im Dachgeschoss
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 31 Abstellraum im Dachgeschoss
fotografiert am 11.06.2025

5.1.6.2 Planunterlagen

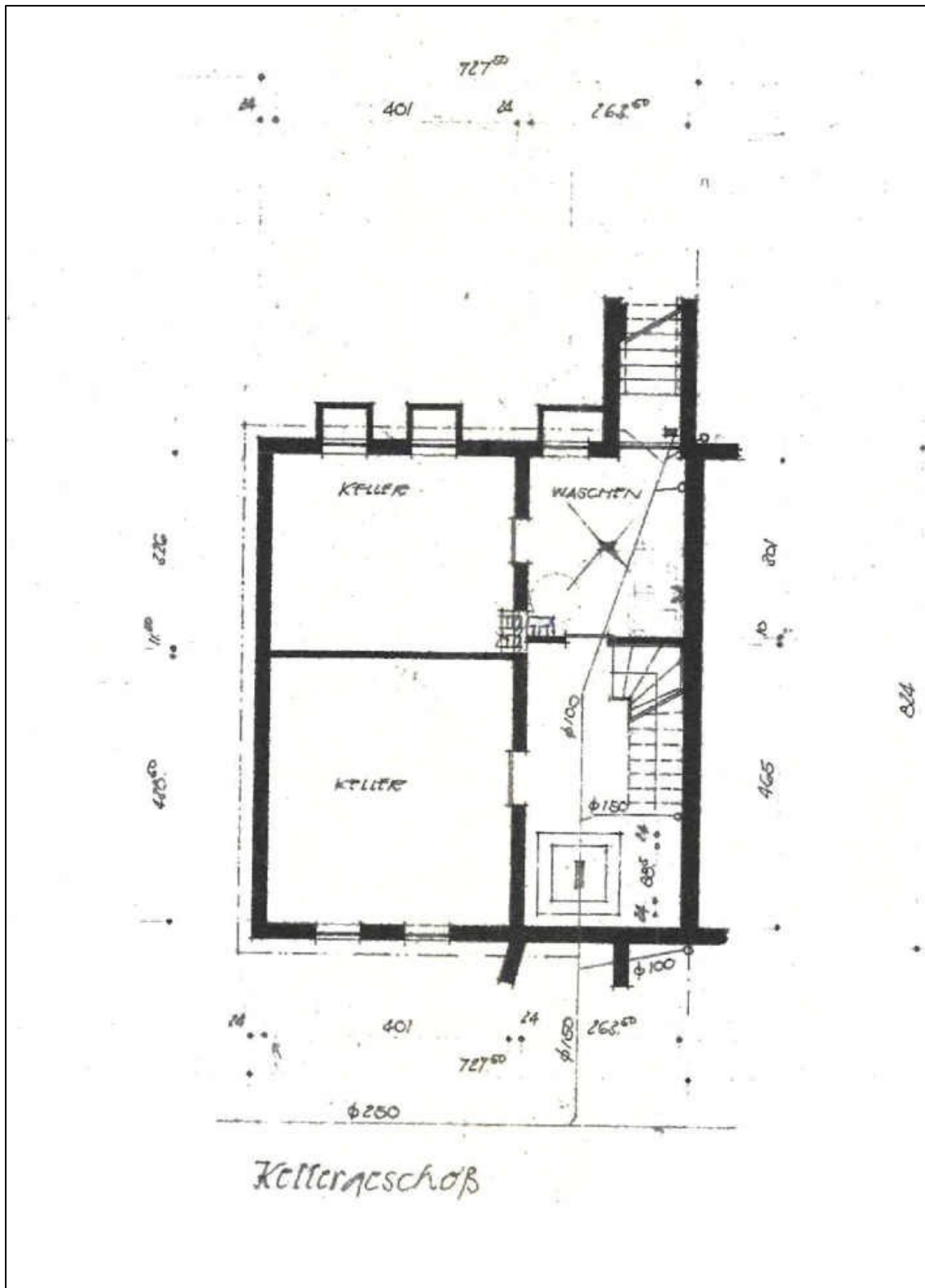


Abbildung 32 Grundriss vom Kellergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

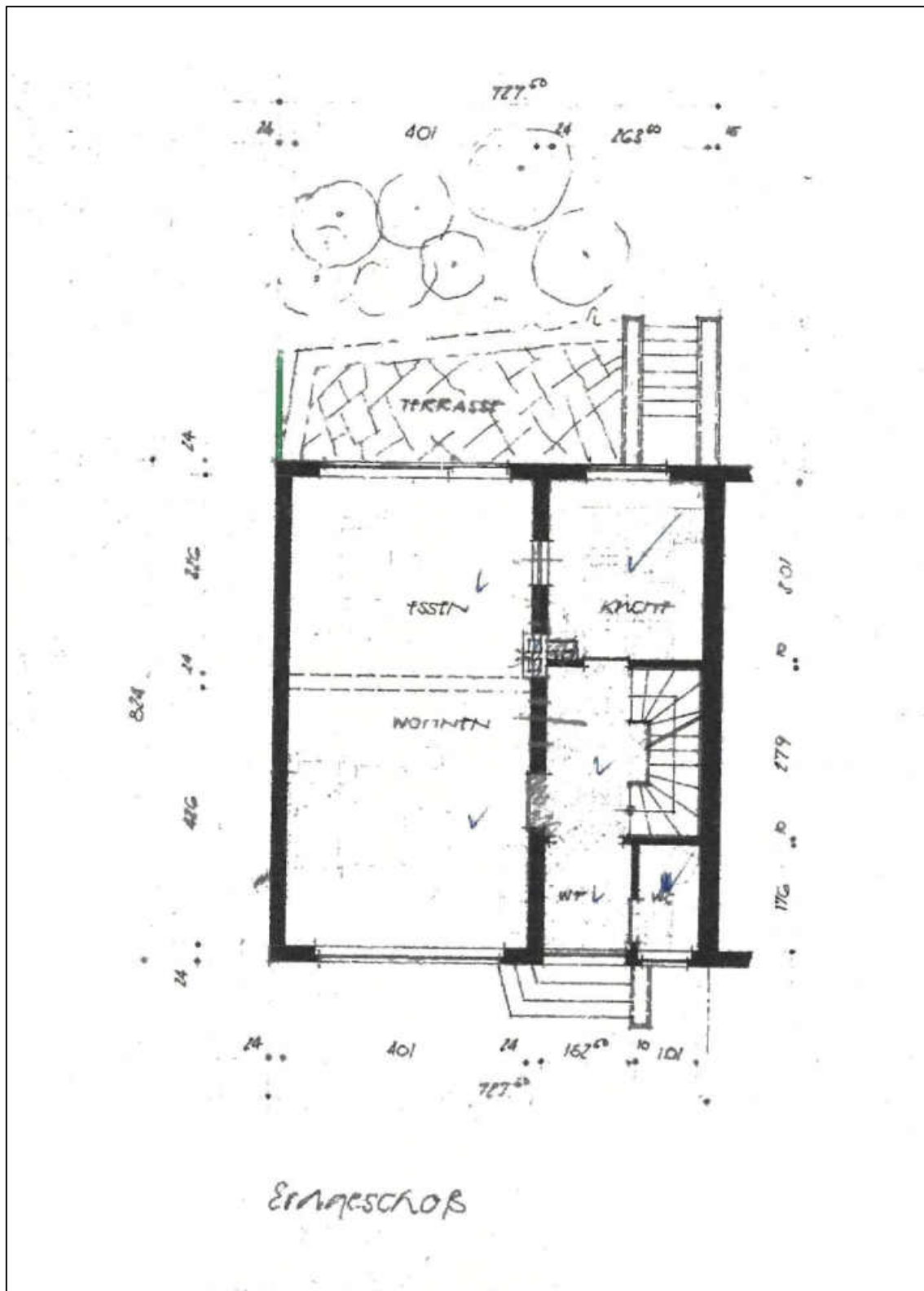


Abbildung 33 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

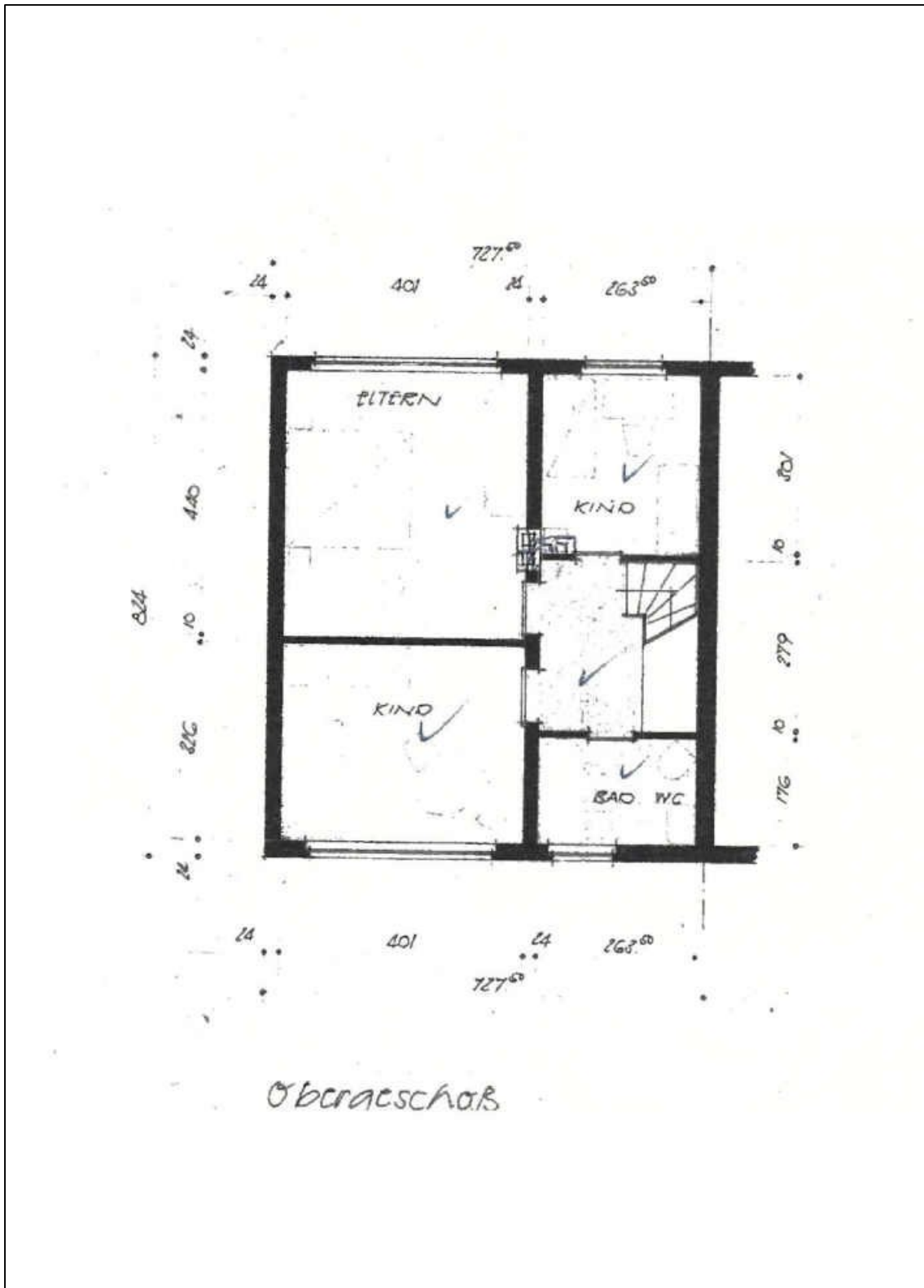
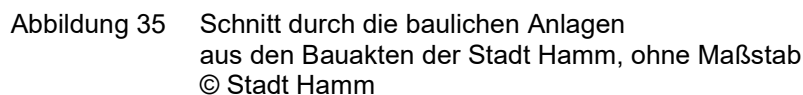


Abbildung 34 Grundriss vom Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege, und Schönheitsreparaturen.

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

5.1.7.2.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

Eine Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB, als eine Regelung zum Werkvertragsrecht zu finden:

Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Reihenmittelhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 67 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.3 **Bauschäden**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Reihemittelhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 67 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Reihemittelhaus befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand mit sichtbarer unterlassener Instandhaltung, baulichen Mängeln und Schäden.

Für den bestehenden unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Reihemittelhaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 10.000 EUR an.

Die Wertminderung für bestehende unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden der baulichen Anlage Reihemittelhaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.5 auf Seite 101 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 36 Beschädigungen der Wandfliesen im Bad im Obergeschoss
fotografiert am 11.06.2025

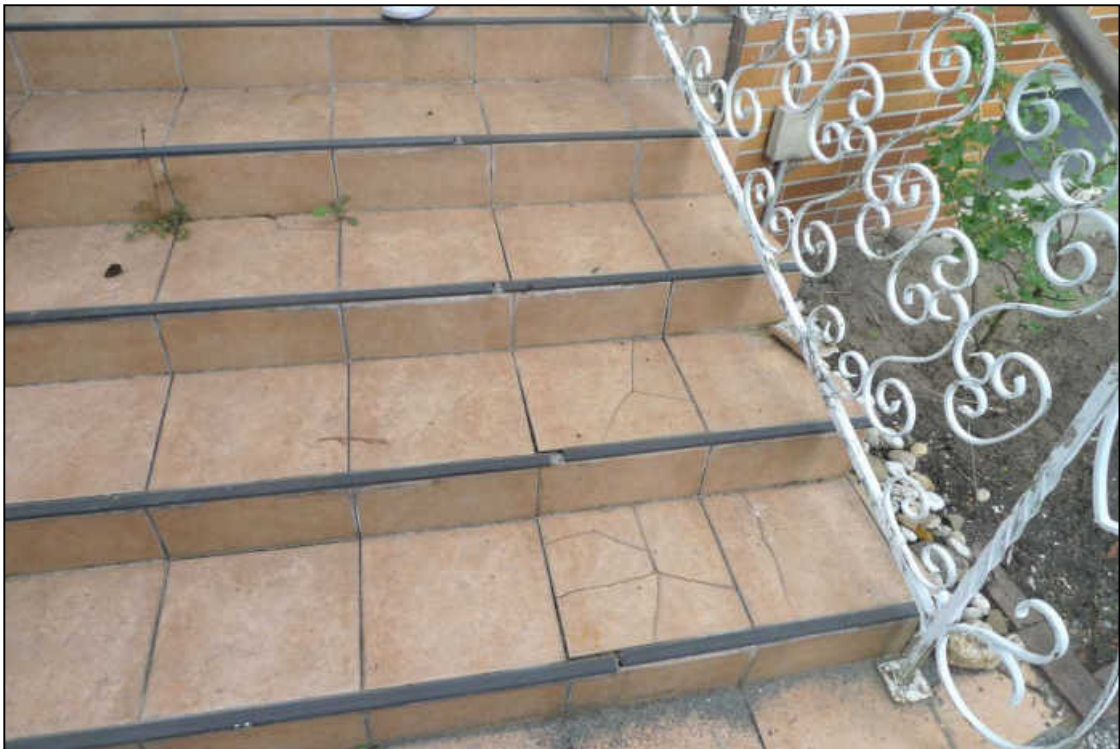


Abbildung 37 Beschädigter Fliesenbelag der Hauseingangstreppe
fotografiert am 11.06.2025

5.2 Garage

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Garage handelt es sich um eine Reihengarage in Massivbauweise.

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1964

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

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

Erdgeschoss	ca. 18 m ²
Garage, gesamt	ca. 18 m ²

5.2.4 Bauweise und Baugestaltung

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Garage wurde in baujahrestypischer Massivbauweise und Gestaltung erbaut.

5.2.5 Energetische Eigenschaften

(§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Decken:

- Erdgeschoss Stahlbeton

Außenwände:

- Erdgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen verputzt

Dachkonstruktion:

- Dachform Flachdach
- Dachdeckung Bitumenbahnen
- Entwässerung innenliegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Tor:

- Garagentor Stahlschwinger

Fußböden:

- Erdgeschoss Estrich

Elektroinstallation:

- Steckdosen vorhanden
- Schalter vorhanden

5.2.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 38 Straßenansicht der baulichen Anlage Garage
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 39 Innenansicht der baulichen Anlage Garage auf dem Flurstück 539
Die Garage auf dem zu bewertenden Grundstück Flurstück 537 konnte nicht
von innen besichtigt werden.
fotografiert am 11.06.2025

5.2.7 Bauzustand
(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.7.2 unterlassene Instandhaltung
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine unterlassenen Instandhaltungen an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.3 Baumängel
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.4 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Garage feststellen können.

5.2.7.5 Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechend normal gepflegten Zustand ohne sichtbare unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel oder Schäden.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Vor der baulichen Anlage Reihennittelhaus befindet sich auf dem Flurstück 499 ein mit Waschbetonplatten belegter Fußweg als Zuwegung zu den Reihenhäusern mit der Anschrift Im Heitkamp 12, 14, 16, 18 und 20. Die Zufahrt zum Garagenhof besteht von der Straße Im Heitkamp über eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Hoffläche.



Abbildung 40 Garagenhof und Zufahrt auf dem Flurstück 499
fotografiert am 11.06.2025

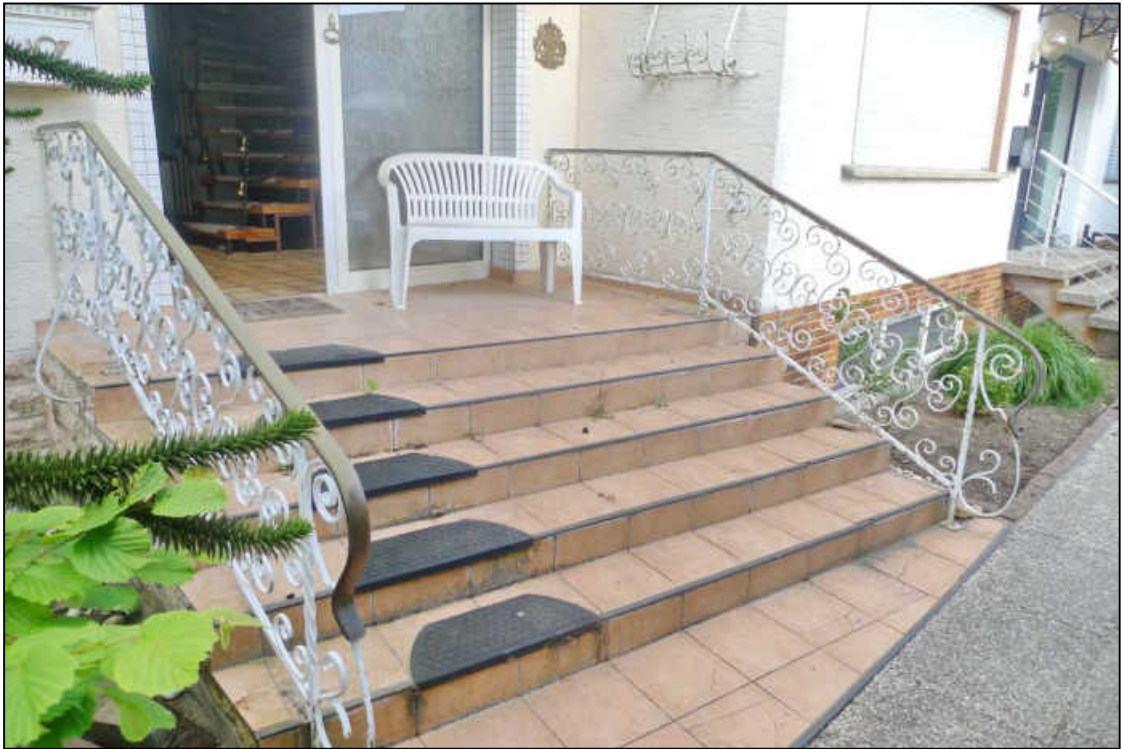


Abbildung 41 Hauszugangsbereich zum Reihemittelhaus auf dem Flurstück 421
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 42 Zuwegung zu den Reihenhäusern auf dem Flurstück 499
fotografiert am 11.06.2025

5.3.2 Garten

Der Garten der zu bewertenden Grundstücke besteht aus einer Rasenfläche mit angelegten Beeten, in denen Sträucher und Bäume gepflanzt wurden. Im westlichen Teil des Gartens befindet sich ein einfaches Gartenhaus in Holzbauweise.

Der Garten befindet sich in einem verwilderten, ungepflegten Zustand.



Abbildung 43 Treppe vom Wintergarten in den Garten der zu bewertenden Grundstücke
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 44 Garten der zu bewertenden Grundstücke
fotografiert am 11.06.2025



Abbildung 45 Gartenhaus im Garten der zu bewertenden Grundstücke
fotografiert am 11.06.2025

5.3.3 Einfriedung

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks Flur 18 Flurstück 421 ist zu den Nachbargrundstücken teils mit einem einfachen Holzzaun, teils mit einem Doppelstabmattenzaun und teils durch eine Hecke zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet.

5.4 Gesamteindruck

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich gemäß Mietspiegel der Stadt Hamm in mittlerer Wohnlage von Hamm.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

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

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

6.2 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

6.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

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

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

Da die zu bewertenden Grundstücke mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaut sind, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) in der Stadt Hamm hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, zum Stichtag 19.05.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

280 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 1 – 2 Geschossen.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 19.05.2025 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 außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Hamm



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Im Heitkamp 16, Ortsteil 59071 Hamm.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 19.05.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Abbildung 46 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert
in der Stadt Hamm mit Stand vom 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59071
Gemarkungsname	Hamm
Gemarkungsnummer	1356
Ortsteil	Uentrop
Bodenrichtwertnummer	132
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	255 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 47 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 19.05.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

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

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

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

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 21“, vom 08.05.2025 teilt diese mit:

„Die Flurstücke 421 und 537 liegen nicht an einer öffentl. Erschließungsanlage. Eine private Zuwegung zu der öffentlichen Erschließungsanlage Im Heitkamp ist möglich über die Flurstück(e) 499 und 500. Über eine evtl. erforderliche rechtliche Sicherung der Zuwegung trifft diese Bescheinigung keine Aussage.“

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

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 78 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

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

Flurstück 421

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

208 m² x 280 EUR/m² + 58.240 EUR

1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück,

Flurstück 499

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

369 m² x 280 EUR/m² x 1/5 + 20.664 EUR

1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück

Flurstück 500

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

6 m² x 280 EUR/m² x 1/5 + 336 EUR

Flurstück 537

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

18 m² x 280 EUR/m² + 5.040 EUR

Bodenwert, gesamt

= 84.280 EUR

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Reihennittelhaus

8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1964

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2025

Alter der baulichen Anlage Reihennittelhaus 61 Jahre

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1.3.1 Definition:

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 in individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungs-

objekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

- 8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.
- 8.1.3.3 Die bauliche Anlage Reihenmittelhaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.1.3.4 Da das Gebäudealter (61 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.
- 8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).
Folgende Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 48 auf Seite 85 dieses Gutachtens):

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	1

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 48 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 1 Punkt 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.

8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 61 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird

die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 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 $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 20 Jahren.

- 8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 1 Punkt erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

- 8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 61 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 76,25 %.

Da das relative Alter von 76,25 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 86 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 20 Jahre.

9 Ermittlung des Sachwertes

9.1 Gebäudezeitwert Reihennittelhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.1.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage

Der Unterzeichner teilt aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Reihennittelhaus zur Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV in folgende Teilanlagen auf:

- Gebäudeteil I
Gebäudetyp 2.11, Doppel- und
Reihenendhäuser mit Keller-, Erd- und 240 m² BGF
Obergeschoss sowie einem voll (ca. 100 %
ausgebautem Dachgeschoss Flächenanteil)

9.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II ImmoWertV dargestellt.

Sie entsprechen gemäß Anlage 4 Teil I Nr. 1 ImmoWertV den Normalherstellungskosten auf Basis 2010 für Gebäude der Kosten-
gruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Bau-
nebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sowie
der Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

9.1.2.1 Standardstufe 1

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil BGF	Kostenkennwert
Gebäudeteil I	2.11	615 EUR/m ²	100 %	615 EUR/m ²
Reihennittelhaus, gesamt:				615 EUR/m ²

9.1.2.2 Standardstufe 2

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Gebäudeteil I	2.11	685 EUR/m ²	100 %	685 EUR/m ²
Reihennittelhaus, gesamt:				685 EUR/m ²

9.1.2.3 Standardstufe 3

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Gebäudeteil I	2.11	785 EUR/m ²	100 %	785 EUR/m ²
Reihenmittelhaus, gesamt:				785 EUR/m ²

9.1.2.4 Standardstufe 4

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Gebäudeteil I	2.11	945 EUR/m ²	100 %	945 EUR/m ²
Reihenmittelhaus, gesamt:				945 EUR/m ²

9.1.2.5 Standardstufe 5

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Gebäudeteil I	2.11	1.180 EUR/m ²	100 %	1.180 EUR/m ²
Reihenmittelhaus, gesamt:				1.180 EUR/m ²

9.1.2.6 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Reihenmittelhaus

Standardstufe 1:	615 EUR/m ²
Standardstufe 2:	685 EUR/m ²
Standardstufe 3:	785 EUR/m ²
Standardstufe 4:	945 EUR/m ²
Standardstufe 5:	1.180 EUR/m ²

9.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

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

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

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

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

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

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 9.1.2.6) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

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

9.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

Standardstufe		Anteil
1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	100 %
2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	0 %
4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 141 EUR.

9.1.3.2 Standardmerkmal Dach

Standardstufe		Anteil
1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0 %
2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	100 %
3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	0 %
4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	0 %
5	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 103 EUR.

9.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

Standardstufe		Anteil
1	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0 %
2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	50 %
3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	50 %
4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0 %
5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0 %

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

9.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

Standardstufe		Anteil
1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0 %
2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	50 %
3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	50 %
4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0 %
5	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0 %

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

9.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe		Anteil
1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0 %
2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	50 %
3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	50 %
4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	0 %
5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	0 %

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

9.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

Standardstufe		Anteil
1	ohne Belag	0 %
2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	100 %
4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %
5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 39 EUR.

9.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

Standardstufe		Anteil
1	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0 %
2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	75 %
3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	0 %
4	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	25 %
5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 68 EUR.

9.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

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

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 71 EUR.

9.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

Standardstufe		Anteil
1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0 %
2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0 %
3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %
4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0 %
5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 47 EUR.

9.1.3.10 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert Es wurden folgende anteilige Kostenkennwerte ermittelt:

Außenwände		141 EUR
Dach	+	103 EUR
Fenster und Außentüren	+	81 EUR
Innenwände und -türen	+	81 EUR
Deckenkonstruktion und Treppen	+	81 EUR
Fußböden	+	39 EUR

Sanitäreinrichtungen	+	68 EUR
Heizung	+	71 EUR
Sonstige technische Anlagen	+	47 EUR
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	712 EUR

9.1.4 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 712 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.1.2.6 auf Seite 88) zu 2,27 ermittelt.

9.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

9.1.5.1 Zuschlag für Staffelgeschosse:		
0,00 % x 712 EUR	=	0 EUR
Zuschläge, gesamt	=	0 EUR

9.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

9.1.6.1 Abschlag für einen fehlenden oder niedrigen Drempel:		
Trauflänge: 7,28 m		
Giebelbreite: 8,24 m		
Drempelhöhe: 0,0 m		
4,17 % x 712 EUR	=	30 EUR
Abschläge, gesamt	=	30 EUR

9.1.7 Angepasster Kostenkennwert

Kostenkennwert, gesamt	=	712 EUR
Zuschläge, gesamt	+	0 EUR
Abschläge, gesamt	-	30 EUR
aufsummierter Kostenkennwert	=	682 EUR

9.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Reihenmittelhaus

240 m² BGF x 682 EUR/m² 163.680 EUR

Hausanschlüsse:

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

besondere Bauteile, die nicht in der BGF
erfasst wurden:

▪ Wintergarten zur Größe von ca. 23 m ² , pauschal	+	20.000 EUR
▪ Vordach, Hauseingangsbereich, pauschal	+	1.500 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Reihenmittelhaus, einschließlich der Bau-
nebenkosten i. H. v. 17 % = 189.180 EUR

9.1.9 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2025 auf der
Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 187,2 für Wohngebäude fest-
gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage

Reihenmittelhaus am Wertermittlungs-
stichtag (indizierte Herstellungskosten):

189.180 EUR x 187,2 % = 354.145 EUR

9.1.10 Gebäudezeitwert

9.1.10.1 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 20 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} * 100 = 75.$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Reihemittelhaus betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die baulichen Anlage Reihemittelhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	354.145 EUR
---	---	-------------

lineare Alterswertminderung		
354.145 EUR x 75 %	–	<u>265.609 EUR</u>

Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Reihemittelhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	<u>88.536 EUR</u>
--	---	-------------------

9.2 Gebäudezeitwert Garage

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

9.2.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlage

Der Unterzeichner ordnet die bauliche Anlage Garage mit einer BGF von ca. 18 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

9.2.2 Kostenkennwert nach Gebäudeteiltypisierung

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Unterzeichner in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

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

9.2.2.1 Garage, 18 m² BGF, 100 %

Kostenkennwerte, Gebäudetyp 14.1 gemäß NHK 2010:

Standardstufe 3:	245 EUR/m ²
Standardstufe 4:	485 EUR/m ²
Standardstufe 5:	780 EUR/m ²

Der Unterzeichner stuft die bauliche Anlage Garage wie folgt ein:

Standardstufe		Anteil
3	Fertiggaragen	0 %
4	Garagen in Massivbauweise	100 %
5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	0 %

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

9.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 485 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.2.2.1 auf Seite 97) zu 4 ermittelt.

9.2.4 Herstellungskosten auf Basis 2010

(§ 36 ImmoWertV)

Garage
18 m² BGF x 485 EUR/m² = 8.730 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 12 % = 8.730 EUR

9.2.5 Indizierung der Herstellungskosten

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Das statistische Bundesamt hat für das zweite Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 187,2 für Wohngebäude festgestellt. Diesen setzt der Unterzeichner adäquat zum Einfamilienhaus an.

Herstellungskosten der baulichen Anlage
Garage am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten):
8.730 EUR x 187,2 % = 16.343 EUR

9.2.6 Gebäudezeitwert

9.2.6.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1964

Kalenderjahr des Wertermittlungstichtags 2025

Alter der baulichen Anlage Garage 61 Jahre

9.2.6.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für die Art Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewendet wird.

9.2.6.3 Restnutzungsdauer
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hält nach sachverständigem Ermessen für die bauliche Anlage Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 10 Jahren für angemessen.

9.2.6.4 Alterswertminderung
(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 10 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

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

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} * 100 = 83,33.$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Garage betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag = 16.343 EUR

lineare Alterswertminderung
16.343 EUR x 83,33 % – 13.619 EUR

Gebäudezeitwert für die bauliche Anlage Garage zum Wertermittlungsstichtag = 2.724 EUR

9.3 vorläufiger Sachwert

9.3.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der Gebäudezeitwerte der baulichen Anlagen Reihemittelhaus und Garage, den

besonderen Einrichtungen und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage
Reihenmittelhaus 88.536 EUR

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage
Garage + 2.724 EUR

pauschaler Zuschlag für Außenanlagen
5 % der Gebäudezeitwerte
91.260 EUR x 5 % + 4.563 EUR

Bodenwert + 84.280 EUR

vorläufiger Sachwert = 180.103 EUR

9.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

9.4.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für Doppelhaus-hälften und Reihenhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 180.103 EUR eine sachwert-bezogene Marktanpassung in Höhe von 31,82 % ermittelt. Dies ent-spricht einem Sachwertfaktor von 1,318.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,32 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem
Sachwertfaktor multipliziert.

180.103 EUR x 1,32 = 237.736 EUR

9.4.2 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Ab-satz 2 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) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag

sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 2 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

237.736 EUR x 1,02 = 242.491 EUR

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

9.5.1 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- | | | |
|--|---|------------|
| ▪ Reihemittelhaus
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 64
dieses Gutachtens) | – | 10.000 EUR |
| ▪ Garage
(siehe auch Nr. 5.2.7 ab Seite 71
dieses Gutachtens) | – | 0 EUR |

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

- | | | |
|---------|---|--------------|
| ▪ keine | – | <u>0 EUR</u> |
|---------|---|--------------|

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 10.000 EUR

9.5.2 **Werterhöhungen**

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

- | | | |
|---|---|------------------|
| ▪ Gartenhaus, pauschal | + | 1.000 EUR |
| ▪ Garagenmitbenutzungsrecht an der Garage des Grundstücks Gemarkung Hamm Flur 18, Flurstück 539 | + | <u>2.000 EUR</u> |

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 3.000 EUR

9.6 fiktiv unbelasteter Sachwert der wirtschaftlichen Einheit

9.6.1 Der Unterzeichner betrachtet die Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 und 537 sowie die Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flur 18, Flurstücke 499 und 500 aufgrund der Erschließungssituation als wirtschaftliche Einheit.

marktangepasster, vorläufiger Sachwert		242.491 EUR
--	--	-------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	–	10.000 EUR
---	---	------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len	+	3.000 EUR
--	---	-----------

fiktiv unbelasteter Sachwert der zu bewertenden Grundstücke	=	<u>235.491 EUR</u>
--	---	--------------------

10 Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit in fiktiv unbelastetem Zustand

10.1 Begründung und Erklärung

10.1.1 Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 und 537 sowie den 1/5 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Flur 18, Flurstücke 499 und 500 in fiktiv unbelastetem Zustand entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da Lasten und Beschränkungen unberücksichtigt bleiben. Er wird vom Unterzeichner lediglich als Zwischenergebnis und als Orientierungswert für das Amtsgericht im Zuge der Zwangsversteigerung aufgeführt.

10.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert (in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

10.2.1 Es wurden ermittelt der
fiktiv unbelastete Sachwert der wirtschaftlichen Einheit 235.491 EUR

10.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 und 537 sowie den 1/5 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Flur 18, Flurstücke 499 und 500 am Vergleichswert bzw. am Sachwert.

10.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamm hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 77 dieses Gutachtens), 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 Sachwertverfahren gewählt, um für die zu bewertenden Grundstücke aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

- 10.2.4 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Verkehrswert für die bebauten Grundstücke unter der Anschrift Im Heitkamp 16 in 59071 Hamm sowie die Miteigentumsanteile an den Grundstücken unter der Anschrift Im Heitkamp in 59071 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2025 festgestellt zu

235.000 EUR

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend EURO

11 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand

Der Unterzeichner ermittelt aus rechtlichen Gründen im Sinne der §§ 63 und 112 ZVG im Folgenden aus dem fiktiv unbelasteten Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit den Einzelwert der Grundstücke sowie der Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

11.1 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421

11.1.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421 wird wie folgt ermittelt:

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Reihenmittelhaus	+	88.536 EUR
pauschaler Zuschlag für Außenanlagen 5 % der Gebäudezeitwerte 88.536 EUR x 5 %	+	4.427 EUR
Bodenwert des Flurstücks 421 208 m ² x 280 EUR/m ²	+	<u>58.240 EUR</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421	=	<u><u>151.203 EUR</u></u>

11.1.2 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 bei einem vorläufigen Sachwert von 151.203 EUR eine sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von 49,93 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 1,499.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,50 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

151.203 EUR x 1,50	=	<u><u>226.805 EUR</u></u>
--------------------	---	---------------------------

11.1.3 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 2 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

226.805 EUR x 1,02 = 231.341 EUR

11.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

11.1.4.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsschäden
sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ Reihennmittelhaus
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 64 dieses Gutachtens) – 10.000 EUR

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

▪ keine – 0 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 10.000 EUR

11.1.4.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ Gartenhaus, pauschal + 1.000 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 1.000 EUR

11.1.5 fiktiv unbelasteter Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421

11.1.5.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des mit einer Garage bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421 wird wie folgt ermittelt:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert		231.341 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	–	10.000 EUR
Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	+	1.000 EUR
fiktiv unbelasteter Sachwert des Flurstücks 421	=	<u>222.341 EUR</u>

11.1.5.2 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 421 ist aus Sicht des Unterzeichners nur erzielbar, wenn die wirtschaftliche Einheit als solche versteigert wird. Bei einer Einzelversteigerung ist das Grundstück nur eingeschränkt selbstständig nutzbar, da die Erschließung durch das Weggrundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499 sichergestellt wird. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch besteht nicht.

Bei einer Einzelversteigerung entsteht somit ein Werteeinfluss, der negativ zu berücksichtigen ist. Der Unterzeichner betrachtet einen Abschlag in Höhe von 10 % bezogen auf den fiktiv unbelasteten Sachwert des bebauten Grundstücks als angemessen und setzt diesen an.

fiktiv unbelasteter Sachwert		222.341 EUR
Wertminderung aufgrund eingeschränkter Erschließung bei Einzelversteigerung, pauschal, 10 %	–	<u>22.234 EUR</u>
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 421	=	<u>200.107 EUR</u>

11.2 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537

11.2.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des mit einer Garage bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537 wird wie folgt ermittelt:

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Garage	+	2.724 EUR
--	---	-----------

Bodenwert des Grundstücks Flurstück 537 18 m ² x 280 EUR/m ²	+	<u>5.040 EUR</u>
---	---	------------------

vorläufiger Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537	=	<u><u>7.764 EUR</u></u>
---	---	-------------------------

11.2.2 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss in der Stadt Hamm hat für Garagen in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,0 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

7.764 EUR x 1,0	=	<u><u>7.764 EUR</u></u>
-----------------	---	-------------------------

11.2.3 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 2 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

7.764 EUR x 1,02	=	<u><u>7.919 EUR</u></u>
------------------	---	-------------------------

11.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

11.2.4.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsschäden
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Garage
(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 64 dieses Gutachtens) – 0 EUR

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

- keine – 0 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 0 EUR

11.2.4.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

- Garagenmitbenutzungsrecht an der Garage auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 539 + 2.000 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 2.000 EUR

11.2.5 fiktiv unbelasteter Sachwert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537

11.2.6 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des mit einer Garage bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537 wird wie folgt ermittelt:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert 7.919 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len – 0 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len + 2.000 EUR

fiktiv unbelasteter Sachwert des Flur-
stücks 537 = 9.919 EUR

11.2.6.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537 ist aus Sicht des Unterzeichners nur erzielbar, wenn die wirtschaftliche Einheit als solche versteigert wird. Bei einer Einzelversteigerung ist das Grundstück nur eingeschränkt selbstständig nutzbar, da die Erschließung durch das Weggrundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499 sichergestellt wird. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch besteht nicht.

Bei einer Einzelversteigerung entsteht somit ein Werteeinfluss, der negativ zu berücksichtigen ist. Der Unterzeichner betrachtet einen Abschlag in Höhe von 10 % bezogen auf den fiktiv unbelasteten Sachwert des bebauten Grundstücks als angemessen und setzt diesen an.

fiktiv unbelasteter Sachwert 9.919 EUR

Wertminderung aufgrund eingeschränkter
Erschließung bei Einzelversteigerung,
pauschal, 10 % – 992 EUR

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Flur-
stücks 537 = 8.927 EUR

11.3 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 499

- 11.3.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteils am Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 499 wird aus dem reinen Bodenwert abgeleitet.

1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flurstück 499
Gebäude- und Freifläche, Wohnen
 $369 \text{ m}^2 \times 280 \text{ EUR/m}^2 \times 1/5$ + 20.664 EUR

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des 1/5
Miteigentumsanteils am Grundstück Ge-
markung Hamm, Flur 18, Flurstück 499,
gesamt = 20.664 EUR

11.4 Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 500

- 11.4.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteils am Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 500 wird aus dem reinen Bodenwert abgeleitet.

1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flurstück 500
Gebäude- und Freifläche, Wohnen
 $6 \text{ m}^2 \times 280 \text{ EUR/m}^2 \times 1/5$ + 336 EUR

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des 1/5
Miteigentumsanteils am Grundstück Ge-
markung Hamm, Flur 18, Flurstück 500,
gesamt = 336 EUR

12 Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen

12.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

12.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 4

zu lfd. Nr. 1 des Bestandverzeichnisses

12.1.1.1 In der Urkunde Nr. 87 der Urkundenrolle 1994 vor dem Notar „Name 22“ ist zugunsten der Frau „Name 23“ ein Wohnungsrecht mit einem alleinigen Nutzungsrecht der baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück Gemarkung Hamm Flur 18 Flurstück 421 sowie dem Rest des Grundstücks vereinbart und bewilligt.

12.1.1.2 Die Wohnungsrechtnehmerin Frau „Name 24“ ist zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Das Wohnungsrecht ist somit löschungsfähig und hat keinen Werteinfluss auf die zu bewertenden Grundstücke sowie die zu bewertenden Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

12.1.2 Abt. II, lfd. Nr. 6

zu lfd. Nr. 1, 9, 14, 15 des Bestandverzeichnisses

12.1.2.1 In dem Überlassungsvertrag der Urkunde Nr. 24 der Urkundenrolle 1999 vor dem Notar „Name 25“ ist zugunsten des Herrn „Name 26“ ein Nießbrauchrecht vereinbart und bewilligt.

12.1.2.2 Der Nießbrauchrechtnehmer ist zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Das Nießbrauchrecht ist somit löschungsfähig und hat keinen Werteinfluss auf die zu bewertenden Grundstücke sowie die zu bewertenden Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

12.1.3 Abt. II, lfd. Nr. 7

zu lfd. Nr. 15 des Bestandverzeichnisses

12.1.3.1 In dem Vertrag der Urkunde Nr. 42 der Urkundenrolle 2006 vor dem Notar „Name 27“ heißt es wie folgt:

„Die Erschienenen baten um die Beurkundung eines Dauernutzungsvertrages mit Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB)

[...] Beide Grundstücke sind jeweils mit einer Garage bebaut.

§ 2

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass die Garage, die im Eigentum der Erschienenen zu 1.) steht, von den Erschienenen zu 2.) als Gesamtgläubiger gem. § 428 BGB benutzt werden kann. Ferner sind sich die Erschienenen darüber einig, dass die Garage, die im Eigentum der Erschienenen zu 2.) steht, von der Erschienenen zu 1.) benutzt werden kann.

Die Erschienenen tragen die Verkehrssicherungspflicht für die von ihnen genutzten Garagen und haben diese auch auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

§ 3

1. Die Erschienene zu 1. bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 539, verzeichnet im Bestandsverzeichnis unter laufender Nr. 12 des Grundbuchblattes 666 des Grundbuches von Hamm (Amtsgericht Hamm) das Recht zur Mitbenutzung der Garage aus dem im Grundbuch von Hamm, Blatt 665 (Amtsgericht Hamm) verzeichneten Grundstück haben.

2. Die Beteiligten zu 2. erklären, dass die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537, verzeichnet im Grundbuch von Hamm, Blatt 665 (Amtsgericht Hamm) das Recht zur Mitbenutzung der Garage auf dem im Grundbuch von Hamm Blatt 666 (Amtsgericht Hamm) zu haben und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit im Grundbuch.“

12.1.3.2 Werteinfluss

Zu ermitteln ist die Belastung durch das bestehende unentgeltliche Garagenmitbenutzungsrecht an der Garage auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstück 537. Die Garage ist in Verbindung mit dem Garagenmitbenutzungsrecht nicht vermietbar. Eine Eigennutzung ist jedoch gemäß Vertrag nicht ausgeschlossen. Somit teilen sich die Beteiligten die Nutzung der Garage. Der Unterzeichner sieht aufgrund der Unvermietbarkeit in Verbindung mit der weiteren Nutzungsmöglichkeit einen Werteinfluss in Höhe von pauschal frei gegriffen 2.000 EUR für angemessen und setzt diesen in seinen weiteren Berechnungen an.

13 Ermittlung des Verkehrswertes

13.1 Verkehrswert

(§ 8 ImmoWertV)

13.1.1.1.1 Es wurden ermittelt der

Sachwert der wirtschaftlichen Einheit der
Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 18,
Flurstücke

235.491 EUR

Werteinfluss durch Rechte und Belastun-
gen

2.000 EUR

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

13.1.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamm hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 77 dieses Gutachtens), 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 Sachwertverfahren gewählt, um für die zu bewertenden Grundstücke aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

13.1.4 Der ermittelte Verkehrswert für die bebauten Grundstücke unter der Anschrift Im Heitkamp 16 in 59071 Hamm sowie die Miteigentumsanteile an den Grundstücken unter der Anschrift Im Heitkamp in 59071 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2025 festgestellt zu

233.000 EUR

in Worten: zweihundertdreißigtausend EURO

13.1.5 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. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

14 Zusammenfassung der Werte

14.1 fiktiv unbelasteter Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

14.1.1 Es wurden ermittelt der
fiktiv unbelastete Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 und 537 sowie den 1/5 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 499 und 500 zu = 235.000 EUR

14.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert der Einzelgrundstücke

14.2.1 Es wurde ermittelt der
fiktiv unbelastete Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 = 200.107 EUR

fiktiv unbelastete Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 537 = 8.927 EUR

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 499 = 20.664 EUR

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des 1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 500 zu = 336 EUR

14.3 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

14.3.1 Es wurden ermittelt der
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 421 und 537 sowie den 1/5 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Gemarkung Hamm, Flur 18, Flurstücke 499 und 500 zu = 233.000 EUR

15 Schlussbemerkungen

15.1 Gutachtenumfang

15.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.075-ZV umfasst 116 Seiten.

15.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

15.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.4 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.
Mit dem Unterzeichnervertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber sowie der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Auf Nr. 1.1.2 auf Seite 13 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.
Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachteraufbereitungen Lizenzrechte erworben.
Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten.

15.3 Datenschutz

15.3.1 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.

15.4 Fertigstellung

Ende der Recherche: 28.07.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 28.07.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH