

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.197-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74 ZVG für die mit einem Büro- und Hallenkomplex sowie Außenanlagen bebauten Grundstücke unter der Anschrift

Schieferstraße 15, 17 in 59067 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 41/25

Aufsteller / Unterzeichner:



Bastian Bienek M. Sc. RWTH

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

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

Wertermittlungstichtag:

20.02.2026

Qualitätsstichtag:

20.02.2026

Abgeschlossen:

Ahlen, den 30.06.2026

ZVG-Portal

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 (Zwangsversteigerung) 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, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
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
WF	Wohnfläche

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch vom 23.06.1960

Stand: 27.10.2025

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

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962

Stand: 03.07.2023

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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

Stand: 10.04.2019

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Quelle: www.recht.nrw.de

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896

Stand: 17.07.2025

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

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

GEG – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer
Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
(Gebäudeenergiegesetz) vom 08.08.2020

Stand: 16.10.2023

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023

Stand: 20.09.2023

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

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) vom 14.07.2021

Stand: 14.07.2021

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

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

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
vom 24.03.1997

Stand: 16.10.2020

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

URL: www.gesetze-im-internet.de

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht

Herausgeber: Helmut Löffler

6. überarbeitete Auflage

Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main

Praxishandbuch Sachverständigenrecht

Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein

5. vollständig überarbeitete Auflage

C. H. Beck'sche 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

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar

Herausgeber: Stöber
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann
25. Auflage
Th. Oppermann Verlag, Hannover,

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: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage vom 02.03.2023
Bundesanzeiger Verlag

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

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

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
96. Ausgabe
Olzog Verlag München

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels
5. überarbeitete Auflage
Bauverlag Wiesbaden und Berlin

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

verschiedene Jahrgänge
Luchterhand Verlag, Werner Verlag

Kleiber digital

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm
(Quelle: www.boris.nrw.de)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	14
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	16
1.3	Anerkennung der Bedingungen	16
1.4	Auftrag	16
1.5	Zweck	17
1.6	Wertermittlungsstichtag	17
1.7	Qualitätsstichtag	17
1.8	Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen	17
1.9	Objektbezogene beschaffte Unterlagen	17
1.10	Ortsbesichtigung	18
1.10.1	Durchführung	18
1.10.2	Erstellte Lichtbilder	18
2	Gegenstand der Wertermittlung	19
2.1	Zum Grundbuch	19
2.1.1	Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 713A beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 14.10.2025	19
2.2	Liegenschaftskataster	20
2.2.1	Flurstück 534, Flur 4	20
2.2.2	Flurstück 741, Flur 4	21
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	21
2.3.1	Grundbuch	21
2.3.2	Baulastenverzeichnis	21
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	25
2.3.4	Andere Rechte	25
2.4	Grenzüberschreitungen	25
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	26
2.5.1	Denkmalschutz	26
2.5.2	Bodendenkmalschutz	26
2.6	Planungsrecht	27
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	29
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	31
2.9	Gebäudeversicherung	32
2.10	Frühere Wertermittlungen	32
3	Ortsbeschreibung	33
3.1	Bevölkerung	33

3.2	Fläche	33
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	33
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	33
3.3.2	Infrastruktur	34
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	34
3.4	Ortslage (Makrolage)	35
4	Grundstücksbeschreibung	36
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	36
4.1.1	Verkehrslage	36
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	36
4.1.3	Gebietscharakter / Umfeldnutzung	37
4.1.4	Entwicklungszustand	42
4.1.5	Umwelteinflüsse	42
4.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen	42
4.2	Grundstückseigenschaften	43
4.2.1	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534	43
4.2.2	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741	44
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	46
5.1	Büro- und Werkstattgebäude	47
5.1.1	Art, Nutzung	47
5.1.2	Baujahr, Historie	48
5.1.3	Flächensystematik und Bewertungsansatz	48
5.1.4	Bauzahlen	49
5.1.5	vermietbare Flächen	49
5.1.6	Bauweise und Baugestaltung	49
5.1.7	Energetische Eigenschaften	51
5.1.8	Baukonstruktion und technische Anlagen	51
5.1.9	Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz	54
5.1.10	Baulicher Zustand	55
5.2	überdachte Lagerfläche	56
5.2.1	Art, Nutzung	56
5.2.2	Baujahr, Historie	56
5.2.3	Bauzahlen	57
5.2.4	vermietbare Flächen	57
5.2.5	Bauweise und Baugestaltung	58
5.2.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	58
5.2.7	Baulicher Zustand	60
5.3	ehem. Abbindeplatz	60
5.3.1	Art, Nutzung	60
5.3.2	Baujahr, Historie	60
5.3.3	Bauzahlen	61
5.3.4	vermietbare Flächen	61
5.3.5	Bauweise und Baugestaltung	61
5.3.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	62
5.3.7	Baulicher Zustand	64

5.4	Lagerhalle mit Büroteil	64
5.4.1	Art, Nutzung	64
5.4.2	Baujahr, Historie	64
5.4.3	Bauzahlen	65
5.4.4	vermietbare Flächen	65
5.4.5	Bauweise und Baugestaltung	65
5.4.6	Energetische Eigenschaften	67
5.4.7	Baukonstruktion und technische Anlagen	67
5.4.8	Baulicher Zustand	70
5.5	überdachte Durchfahrt	73
5.5.1	Art, Nutzung	73
5.5.2	Baujahr, Historie	73
5.5.3	Bauzahlen	73
5.5.4	vermietbare Flächen	73
5.5.5	Bauweise und Baugestaltung	73
5.5.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	74
5.5.7	Baulicher Zustand	76
5.6	Außenanlagen	77
5.6.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	77
5.6.2	Stellplatzflächen	78
5.6.3	Einfriedung	80
5.6.4	Sonstige Außenanlagen	82
5.6.5	Baulicher Zustand der Außenanlagen	82
5.7	Gesamteindruck	82
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	83
7	Ermittlung des Bodenwertes	84
7.1	Bodenrichtwert	84
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	84
7.3	Maß der baulichen Nutzung	86
7.4	Wertzonen	87
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	87
7.5.2	Erschließungsbeiträge	87
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	87
7.5.4	Straßenbaubeitrag	87
7.6	Freilegungskosten	87
7.7	Bodenwert in bebaute Zustand	88
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	89
8.1	Büro- und Werkstattgebäude	89
8.1.1	Alter	89
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	89
8.1.3	Restnutzungsdauer	89

8.2	überdachte Lagerfläche	93
8.2.1	Alter	93
8.2.2	Gesamtnutzungsdauer	93
8.2.3	Restnutzungsdauer	93
8.3	ehem. Abbindeplatz	96
8.3.1	Alter	96
8.3.2	Gesamtnutzungsdauer	96
8.3.3	Restnutzungsdauer	96
8.4	Lagerhalle mit Büroteil	99
8.4.1	Alter	99
8.4.2	Gesamtnutzungsdauer	99
8.4.3	Restnutzungsdauer	99
8.5	überdachte Durchfahrt	102
8.5.1	Alter	102
8.5.2	Restnutzungsdauer	102
9	Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	103
9.1	Büro- und Hallenkomplex	103
9.1.1	Angaben aus Mietverträgen	103
9.1.2	Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete	103
9.1.3	Liegenschaftszinssatz	104
9.1.4	Jährlicher Rohertrag	104
9.1.5	Bewirtschaftungskosten	105
9.1.6	Jährlicher Reinertrag	107
9.1.7	Bodenwertverzinsung	107
9.1.8	Ertragswert der baulichen Anlagen	107
9.1.9	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	108
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	109
10.1	Wertminderungen	109
10.2	Werterhöhungen	109
11	Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswertes	110
11.1	Begründung und Erklärung	110
11.2	fiktiv unbelasteter Verkehrswert	110
12	Einzelwerte der Grundstücke	111
12.1	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534	111
12.1.1	Jährlicher Rohertrag	111
12.1.2	Bewirtschaftungskosten	112
12.1.3	Jährlicher Reinertrag	113
12.1.4	Bodenwertverzinsung	113
12.1.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	113
12.1.6	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	114
12.1.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	114
12.1.8	fiktiv unbelasteter Einzelwert	115

12.2	Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741	116
12.2.1	Jährlicher Rohertrag	116
12.2.2	Bewirtschaftungskosten	116
12.2.3	Jährlicher Reinertrag	118
12.2.4	Bodenwertverzinsung	118
12.2.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	118
12.2.6	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	119
12.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	119
12.2.8	fiktiv unbelasteter Einzelwert	120
13	Werteinfluss aus Rechten und Belastungen	121
13.1	Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	121
13.2	Baulasten	121
13.2.1	Vereinigungsbaulast	121
13.2.2	Bebauung- und Nutzungseinschränkung	121
14	Ermittlung des Verkehrswertes	122
14.1	Verkehrswert	122
15	Schlussbemerkungen	123
15.1	Gutachtenumfang	123
15.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	123
15.3	Datenschutz	123
15.4	Fertigstellung	123

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zum Baulastenblatt 3311 lfd. Nr. 1 und Blatt 10204 lfd. Nr. 1	22
Abbildung 2	Lageplan zum Baulastenblatt 10204 lfd. Nr. 2	24
Abbildung 3	Auszug aus dem Bebauungsplan 04.012 - Schieferstraße -	28
Abbildung 4	Lageplan zur Altlastverdachtsfläche 04100512	30
Abbildung 5	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	37
Abbildung 6	Auszug aus der Straßenkarte von NRW	38
Abbildung 7	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	39
Abbildung 8	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	40
Abbildung 9	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	41
Abbildung 10	Straßenansicht der baulichen Anlagen	46
Abbildung 11	Straßenansicht der baulichen Anlagen	47
Abbildung 12	Straßenansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude	50
Abbildung 13	Seitenansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude	50
Abbildung 14	Erdgeschossgrundriss der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude	52
Abbildung 15	Obergeschossgrundriss Büro- und Werkstattgebäude	53
Abbildung 16	Schnitt durch die bauliche Anlage Büro- und Werkstattgebäude	53
Abbildung 17	Ansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude	54
Abbildung 18	erhebliche Abwitterung der Holzfassade zur Straßenseite	56
Abbildung 19	Straßenansicht der baulichen Anlage überdachte Lagerfläche (Mitte)	57
Abbildung 20	Erdgeschossgrundriss, überdachte Lagerfläche	59
Abbildung 21	Schnitt durch die bauliche Anlage überdachte Lagerfläche	60
Abbildung 22	Straßenansicht der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz	62
Abbildung 23	Erdgeschossgrundriss ehem. Abbindeplatz	63
Abbildung 24	Schnitt durch die bauliche Anlage ehem. Abbindeplatz	64
Abbildung 25	Straßenansicht der Lagerhalle mit Büroteil	66
Abbildung 26	Seitenansicht der Lagerhalle mit Büroteil	66
Abbildung 27	Erdgeschossgrundriss Lagerhalle mit Büroteil	69
Abbildung 28	Schnitt durch die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroteil	70
Abbildung 29	Beschädigung der Außenfassade	71
Abbildung 30	Abwitterung der Frontfassade und der Rolladenkästen	71
Abbildung 31	Beschädigung der Außenfassade zur Hofseite	72
Abbildung 32	abgewitterte Holzfenster und Beschädigung der Außenfassade	72
Abbildung 33	Straßenansicht der baulichen Anlage überdachte Durchfahrt	74
Abbildung 34	Erdgeschossgrundriss überdachte Durchfahrt	75
Abbildung 35	Schnitt durch die bauliche Anlage überdachte Durchfahrt	76
Abbildung 36	Abwitterung der Holzverkleidung des Giebels	77
Abbildung 37	Gemischt nutzbare befestigte Freifläche, teils als Kfz-Stellplätze genutzt	78
Abbildung 38	Lageplan mit Stellplatzmarkierungen (Stand 1989)	79

Abbildung 39	Gemischt nutzbare befestigte Freifläche, teils als Kfz-Stellplätze genutzt	80
Abbildung 40	Mauer an der nordöstlichen Grundstücksgrenze	81
Abbildung 41	Zaunanlage als Hofsicherung	81
Abbildung 42	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	85
Abbildung 43	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	86
Abbildung 44	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	91

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.3 Die Beschreibung der Bauart basiert auf der örtlichen Besichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterlagen, soweit diese vorlagen, zurückgegriffen.
Bauliche Anlagen werden lediglich so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig erscheint. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.
- 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 unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie unterlassener Instandhaltung 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 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.20 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.21 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. Es wird neben der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der fiktiv unbelastete Verkehrswert ermittelt, bei dem etwaige Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie Belastungen durch Baulasten unberücksichtigt bleiben. Die Werteeinflüsse durch die Rechte und Belastungen werden im Gutachten separat ermittelt.
- 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.
- 1.2.3 Da dem Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu den baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken gewährt wurde, wird die Bewertung lediglich von außen stattfinden.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

- 1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 14 und Nr. 1.2. auf Seite 16 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm, beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 11.12.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in einfacher Ausfertigung.

Es ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln. Etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben.

1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung der zu bewertenden Grundstücke zu dienen.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2026.

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

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2026.

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

1.8 Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:

1.8.1 Beschluss vom 11.12.2025

1.8.2 Beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025

1.9 Objektbezogene beschaffte Unterlagen

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

1.10 Ortsbesichtigung

1.10.1 Durchführung

Am Freitag, den 20.02.2026 von ca. 9:18 Uhr bis ca. 9:32 Uhr hat die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke und der baulichen Anlagen nach vorheriger Ladung der Beteiligten stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Unterzeichner dieses Gutachtens
- 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 wurden lediglich von außen besichtigt, da weder der Schuldner noch eine berechnigte Person, die Zugang gewähren konnte, anwesend waren. Eine Innenbesichtigung hat somit nicht stattgefunden.

Die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken werden daher lediglich anhand des äußeren Erscheinungsbildes bewertet.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten insbesondere der tatsächliche bauliche Zustand, mögliche Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungssstau, Modernisierungen, die Ausstattungsqualität sowie die tatsächliche Nutzungssituation nur eingeschränkt überprüft werden. Das hieraus resultierende erhöhte Markt- und Vermarktungsrisiko wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

1.10.2 Erstellte Lichtbilder

Bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche 55 Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt erstellt, von denen 20 Stück im Gutachten dargestellt sind.

Die Lichtbilder wurden erstellt von:

Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht die zu bewertenden Grundstücke.

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

2.1.1 Grundbuch von Wiescherhöfen, Blatt 713A beim Amtsgericht Hamm mit Stand vom 14.10.2025

(Quelle: vom Auftraggeber erhalten)

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung:	<i>Wiescherhöfen</i>
Flur:	<i>4</i>
Flurstück:	<i>534</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, Schieferstraße 17</i>
Größe:	<i>11 a 82 m²</i>

lfd. Nr. 4

Gemarkung:	<i>Wiescherhöfen</i>
Flur:	<i>4</i>
Flurstück:	<i>741</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Schieferstraße 15</i>
Größe:	<i>20 a 09 m²</i>

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 1, 4 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Eigentümer
----------	------------

4	„Name 1“
---	----------

2.1.1.3 **Abteilung II**

zu lfd. Nr. 1, 4 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Lasten und Beschränkungen

- 7 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom
10.10.2025 (22 K 41/25).
Eingetragen am 14.10.2025.*

2.1.1.4 **Abteilung III**

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.

2.2 **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zu den Flurstücken wurden vom Unterzeichner im Online-Portal www.tim-online.nrw.de eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.01.2026 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 **Flurstück 534, Flur 4**

Gemarkung:	Wiescherhöfen
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Schieferstraße 17
Fläche:	1182 m ²
tatsächliche Nutzung:	Industrie- und Gewerbefläche /1182
Aktualität des Flurstücks	25.06.2024

2.2.2 Flurstück 741, Flur 4

Gemarkung:	Wiescherhöfen
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Schieferstraße 15
Fläche:	2009 m²
tatsächliche Nutzung:	Industrie- und Gewerbefläche / 2009
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 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte außer den gegebenenfalls bekannten und bereits aufgeführten bestehen.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Hamm vom 07.01.2026 sind für die zu bewertenden Grundstücke zum 07.01.2026 folgende Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen:

- 2.3.2.1 Baulastenblatt 3311, Flur 4, Flurstück 534

lfd. Nr. 1

*Es wird sichergestellt, daß die Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstücke 534, 741, gemäß § 4 Abs.2 BauO NW als ein Grundstück in baurechtlichem Sinne behandelt werden.
Siehe auch Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist.*

*Eingetragen,
Hamm, den 03.07.89*

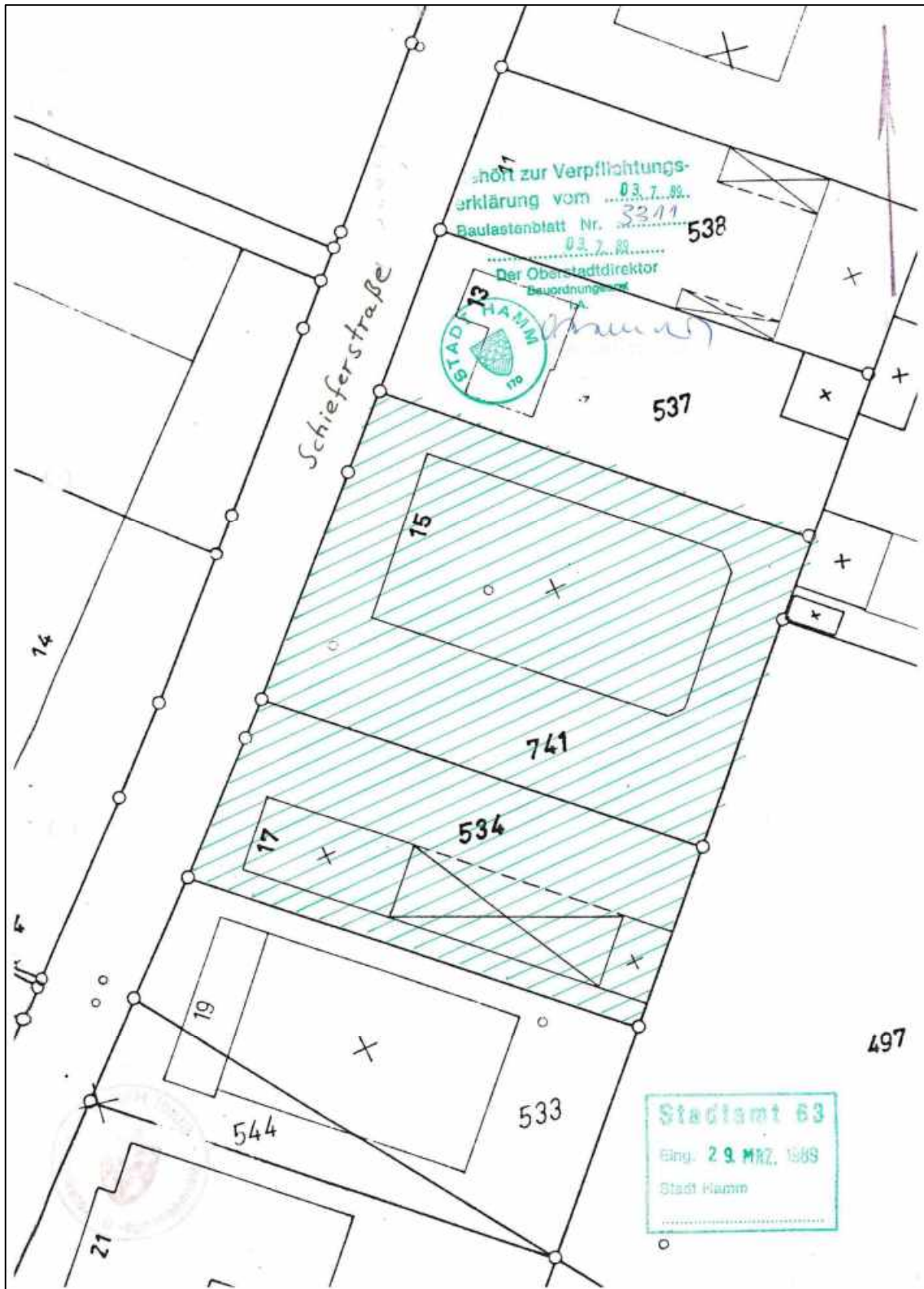


Abbildung 1 Lageplan zum Baulastenblatt 3311 lfd. Nr. 1 und Blatt 10204 lfd. Nr. 1
 Quelle: Bauordnungsamt, Stadt Hamm

2.3.2.2 Baulastenblatt 10204, Flur 4, Flurstück 741

lfd. Nr. 1

*Es wird sichergestellt, daß die Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstücke 534, 741, gemäß § 4 Abs.2 BauO NW als ein Grundstück in baurechtlichem Sinne behandelt werden.
Siehe auch Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist.*

*Eingetragen,
Hamm, den 03.07.89*

lfd. Nr. 2

*Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741 übernimmt die Verpflichtung, die im beiliegenden Lageplan grün gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Fläche nur so zu nutzen, dass eine Brandgefahr für das Grundstück Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 910 ausgeschlossen ist.
Die Verpflichtung dient als Ausgleich für die abweichend von § 31 BauO NRW vorgenommene Bebauung auf dem Grundstück Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 910. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.*

*eingetragen:
Hamm, 19.1.10*



Abbildung 2 Lageplan zum Baulastenblatt 10204 lfd. Nr. 2
Quelle: Bauordnungsamt, Stadt Hamm

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 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 Rechte, Lasten und Beschränkungen an den zu bewertenden Grundstücken 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 von solchen Verfahren nicht betroffen sind.

2.4 Grenzüberschreitungen

Weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Überbauungen auf fremde Grundstücke oder Überbauungen von fremden Grundstücken auf die zu bewertenden Grundstücke erkennbar.

Es sind lediglich Eigengrenzüberbauungen erkennbar.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein einfacher Holzverschlag mit einer Tiefe von ca. 33 m und einer Breite von etwa 5–6 m, der augenscheinlich sowohl auf dem zu bewertenden Flurstück 534 als auch auf dem benachbarten Flurstück 533 errichtet ist.

Eine eindeutige Nutzungszuordnung zu einem der beiden Grundstücke ist nicht möglich. Insbesondere besteht keine klare, ausschließlich dem Bewertungsgrundstück zuordenbare Erschließung (z. B. Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche). Vielmehr erscheint es ebenso möglich, dass die Anlage funktional beiden Grundstücken dient bzw. getrennt von den jeweiligen Seiten genutzt wird.

Anhand der Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen lassen sich weder die tatsächlichen Eigentums- bzw. Nutzungsverhältnisse noch eine etwaige rechtliche Sicherung (z. B. Baulast, Grunddienstbarkeit, schuldrechtliche Vereinbarung) klären.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine untergeordnete, wirtschaftlich nachrangige bauliche Anlage ohne eigenständige wirtschaftliche Bedeutung für die zu bewertenden Grundstücke handelt. Eine wertrelevante Beeinflussung der Grundstücksnutzung ist nicht erkennbar; ein gesonderter Ansatz erfolgt nicht.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, sind die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken mit Stand vom 15.04.2026 nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, ist die zu bewertenden Grundstücke mit Stand vom 15.04.2026 nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Online-Auskunft des Bauamtes der Stadt Hamm, www.hamm.de, vom 22.12.2025 befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans 04.012 - Schieferstraße - mit Stand vom 23.03.2018. Die Bebauung und Bebaubarkeit richten sich nach diesem Bebauungsplan.

Für die zu bewertenden Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

GE4 Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes GE4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1–160) sowie Betriebe und Anlagen mit den laufenden Nummern 165, 171 bis 173, 175 bis 178 und 180 der Abstandsklasse VI sowie 200 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3-8804.25.1) vom 06.06.2007 oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionsstärke nicht zulässig. Nach Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 158 und 159 der in der Abstandsliste aufgeführten Anlagenarten der Abstandsklasse V sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten GE2 bis GE4 ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

g geschlossene Bauweise

0,8 GRZ (Grundflächenzahl)

①,6 GFZ (Geschossflächenzahl)



Abbildung 3 Auszug aus dem Bebauungsplan 04.012 - Schieferstraße -
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 2“, liegt für die zu bewertenden Grundstücke zum Stichtag 12.01.2026 folgender Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor:

*Fläche **04100512** (in der Anlage rosa markiert): Ehem. Selbstverbraucher-Tankstelle (ca. 1973-?) der Zimmerei „Muscheid & Roll“ inklusive zweier oberirdischer Benzintanks mit einem Fassungsvermögen von je 600l*

Verdachtskategorie: „Fläche mit geringem Verdachtspotential“

2.7.2 Der Hinweis auf eine ehemalige Eigenverbrauchstankanlage mit geringem Verdachtspotential wird bei der Wertermittlung berücksichtigt. Aufgrund der vorliegenden Einstufung sowie fehlender Hinweise auf konkrete Bodenverunreinigungen oder behördliche Maßnahmen wird kein gesonderter Abschlag bzw. Sanierungsaufwand angesetzt.



Abbildung 4 Lageplan zur Altlastverdachtsfläche 04100512
der Stadt Hamm
© Stadt Hamm, Bauamt

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

- 2.8.1 Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich gemäß Online-Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.hochwasserkarten.nrw.de mit Stand vom 15.04.2026, weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwassergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhtes Hochwasserrisiko durch Starkregengefahr.
- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.
Mit Schreiben vom 21.01.2026 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 3“, dem Unterzeichner Folgendes mit:
- „[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „de Wendel“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*
- Eigentümerin der Bergbauberechtigung „de Wendel“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, 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 heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.*
- Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000(Null)er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*
- Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr 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 vorliegen.
- Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.9 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung 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 31.12.2023)
18.194.422 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2023)
3.603.380 Einwohner

Stadt Hamm (Stand 31.12.2023)
180.761 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

4,3 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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

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

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

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

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Hamm besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befindet sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule sowie zwei Hochschulen.

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

In der Stadt Hamm liegt, ca. 700 m nördlich vom Zentrum entfernt, der Flugplatz Hamm-Lippewiesen (EDLH) mit einer 900 m langen teilweise befestigten Start- und Landebahn für Motorflugzeuge bis 2.000 kg Abfluggewicht und einer Segelflug-Start- und Landebahn.

Nahegelegene Regionalflughäfen sind Dortmund-Wickede in ca. 22 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Hamm, Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 50 km Entfernung (Luftlinie) nördlich von Hamm und Paderborn/Lippstadt in ca. 60 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Hamm. Der nächste Großflughafen ist der Flughafen Düsseldorf International in einer Entfernung von ca. 90 km (Luftlinie) südwestlich von Hamm gelegen.

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 38 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)

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

(siehe auch Abbildung 8 auf Seite 40 dieses Gutachtens)

Die zu bewertenden Grundstücke sind in Luftlinie ca. 3,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 38 und Abbildung 8 auf Seite 40 dieses Gutachtens)

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einem ausgewiesenen Gewerbe-/Industriegebiet am ehemaligen Rangierbahnhof Hamm bzw. am geplanten Infrastruktur- und Logistikentwicklungsprojekt ‚Multi Hub Westfalen‘. Hierdurch besteht perspektivisch eine überregionale Stärkung der logistikbezogenen Standortfunktion des Umfeldes.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist als gut zu bewerten.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 7,2 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 5,2 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 0,5 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 3,0 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend außerhalb des Gewerbegebiets im umliegenden Stadtgebiet im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie). Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt von Hamm.

4.1.3 **Gebietscharakter / Umfeldnutzung** (§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes mit überwiegend handwerklichen, lagerorientierten sowie dienstleistungsbezogenen Nutzungen. Die Gebietsstruktur ist insgesamt heterogen, jedoch klar gewerblich geprägt.

In jüngerer Zeit sind im Gebiet sowie im näheren Umfeld Reaktivierungen bestehender Gewerbeflächen und Neuansiedlungen zu beobachten, die auf eine fortschreitende funktionale Umstrukturierung hinweisen.

Darüber hinaus ist im erweiterten Umfeld die Entwicklung des Logistikstandortes „Multi Hub Westfalen“ vorgesehen, wodurch sich perspektivisch eine stärkere Ausrichtung des Standortes auf logistik- und verkehrsaffine Nutzungen ergeben kann.



Abbildung 5 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
Foto Nr. 1, fotografiert am 20.02.2026

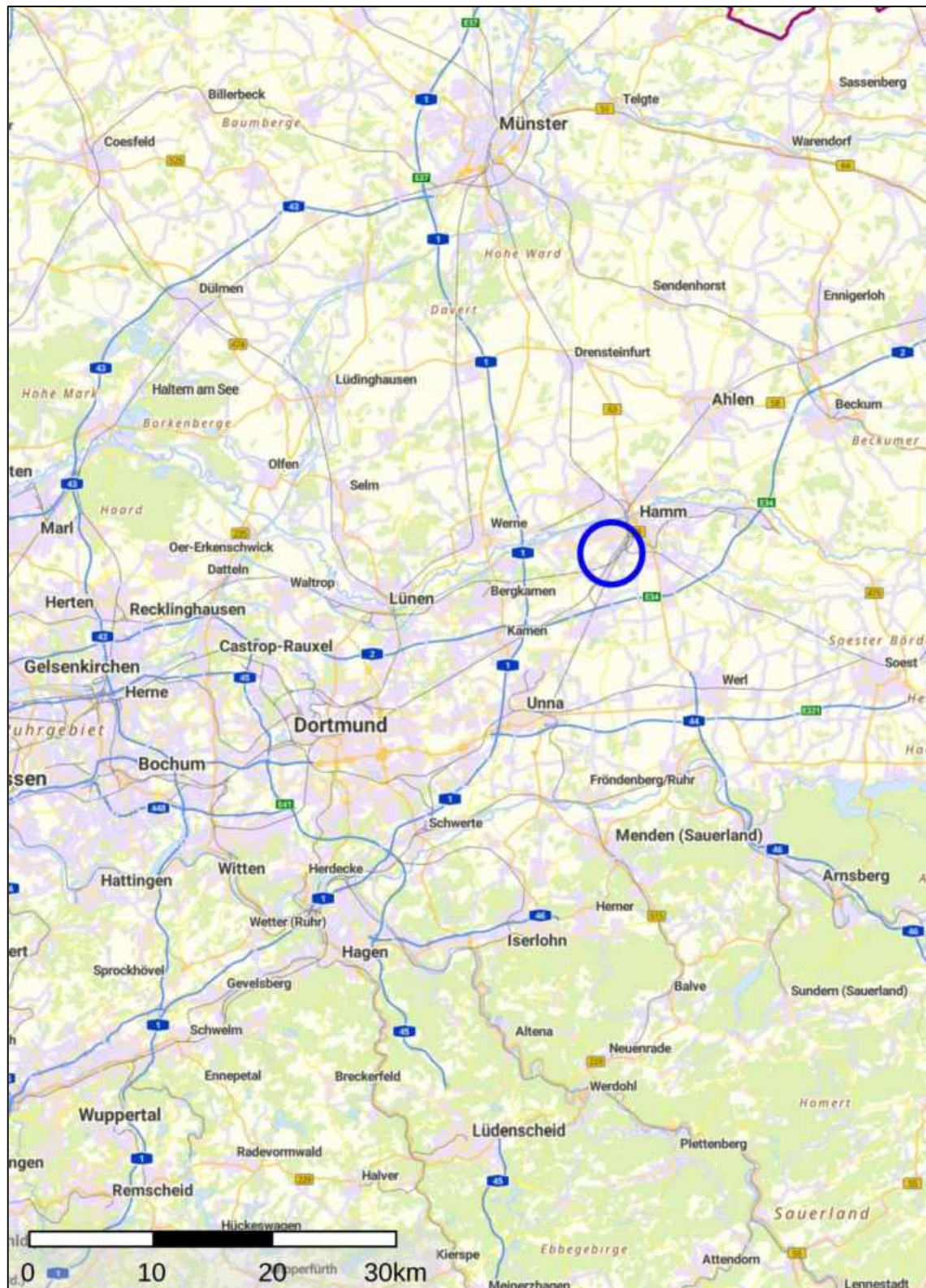


Abbildung 6 Auszug aus der Straßenkarte von NRW
 Maßstab ca. 1:500.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Abbildung 7 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
 Maßstab ca. 1: 50.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

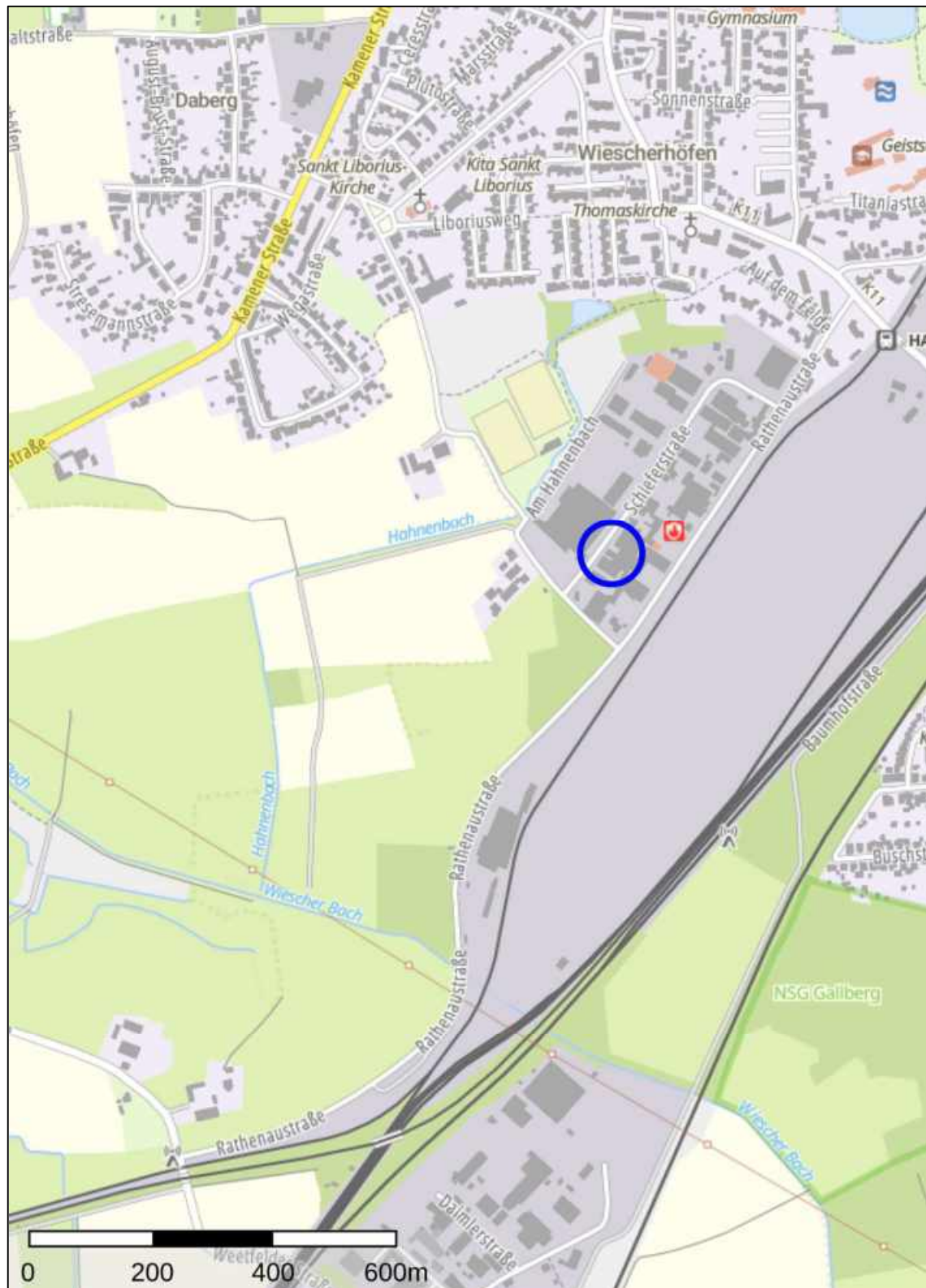


Abbildung 8 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 Maßstab ca. 1: 10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0



Abbildung 9 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
Maßstab ca. 1: 1.000
Die zu bewertenden Grundstücke sind blau markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 22.12.2025
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand

(§ 3 ImmoWertV)

Bei den zu bewertenden Grundstücken 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 sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert der zu bewertenden Grundstücke beeinflussen.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke aus Sachverständigensicht als normal 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.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als erhöht und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert der zu bewertenden Grundstücke.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als normal 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.

4.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Mit schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 02.01.2026 teilt diese Folgendes mit:

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 23.05.2016 für den Bereich eine Auswertung vorgenommen und zur Belastung Stellung

genommen. Danach liegt für den von Ihnen angegebenen Bereich folgende Belastung vor:

- *Bombardierung*

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

- *Oberflächendetektion der Baufläche (Flächenüberprüfung)*
- *Oberflächendetektion von Keller- oder Baugruben (sofern vorhanden)*
- *Arbeiten des Spezialtiefbaus (Rammungen, Bohrungen) bzw. Untergrunderkundungen*
- *Abbrüche*

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534

4.2.1.1 Grundstückgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 9 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfäche: ca. 1.182 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 22 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 54 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

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

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 9 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Büro- und Werkstattgebäude

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 3 m im Mittel
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ca. 5 m im Mittel
- Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ca. 10 m im Mittel
- südöstlich Anschlussbebauung

4.2.1.3.2 überdachte Lagerfläche

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 3 m im Mittel
- Grenzbebauung zur nordwestlichen Grundstücksgrenze
- nordöstlich Anschlussbebauung
- südöstlich Anschlussbebauung

4.2.1.3.3 ehem. Abbindeplatz

- Anbau an die südwestlich gelegene überdachte Lagerfläche
- Grenzbebauung zur südöstlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ca. 22 m im Mittel
- Die bauliche Anlage ist an die überdachte Durchfahrt auf dem zu bewertenden Flurstück 741 angebaut.
Es besteht ein Überbau über die gesamte Tiefe von ca. 32 m auf das eigene Flurstück 741 in Höhe von ca. 4 m.
Dies entspricht einer überbauten Fläche von ca. 128 m².

4.2.1.4 Erschließung

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

4.2.2 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741

4.2.2.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 9 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 2.009 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 38 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 53 m im Mittel

4.2.2.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

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

4.2.2.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 41 dieses Gutachtens)

4.2.2.3.1 Lagerhalle mit Büroteil

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze
ca. 13 m im Mittel
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze
ca. 8 m im Mittel
- Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze
ca. 5 m im Mittel
- Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze
ca. 7 m im Mittel

4.2.2.3.2 überdachte Durchfahrt

- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze
teils ca. 4 m im Mittel, vornehmlich Anbau an das
Nachbargebäude
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze
ca. 9 m im Mittel
- nordöstlich Anbau an das Nachbargebäude
- Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze
ca. 6 m im Mittel

4.2.2.4 Erschließung

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat die Bauakte der Stadt Hamm mit Stand vom 08.01.2026 eingesehen.

Die Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken besteht aus einem Büro- und Hallenkomplex 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.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass die baulichen Anlagen, soweit nicht anders einsichtig, anhand der äußeren Gegebenheiten und den Angaben aus der Bauakte beschrieben und bewertet werden.



Abbildung 10 Straßenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 2, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 11 Straßenansicht der baulichen Anlagen
Foto Nr. 3, fotografiert am 20.02.2026

5.1 Büro- und Werkstattgebäude

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude handelt es sich um ein Werkstattgebäude in Massivbauweise mit Büro- und Sozialflächen sowie einer Aufstockung des Büroteils in Holzbauweise.

Das Erdgeschoss umfasst:

- Büro, Sozial- und Sanitärräume im zweigeschossigen Gebäudeteil zur Straße
- einen Werkstattraum im eingeschossigen Gebäudeteil

Das Dachgeschoss umfasst:

- einen Büroraum
- einen Abstellraum
- eine Ablage
- einen Sanitärraum (Toilette)

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Hamm
ca. 1968,
Aufstockung des vorderen Büroteils
ca. 1984

5.1.3 Flächensystematik und Bewertungsansatz

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF) als Flächengröße der DIN 277 (gem. DIN 277-I, Stand: Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird nach der Systematik der DIN 277-1:2016-01 ermittelt und im Sinne der ImmoWertV modellkonform angesetzt.

5.1.3.2 Nutzfläche / Nutzungsfläche (Begriffliche Einordnung) (gem. DIN 277-I, Stand: Januar 2016)

Der Begriff der „Nutzfläche“ (NF) entstammt der früheren Systematik der DIN 277 (alt) und stellte dort eine definierte Flächenkategorie dar.

Im aktuellen Normgefüge erfolgt die Flächensystematik nach Nutzungs-, Verkehrs- und Technikflächen gemäß DIN 277. Die Nutzungsfläche (NUF) umfasst hierbei ausschließlich die der jeweiligen Nutzung dienenden Flächen; Verkehrs- und Technikflächen werden gesondert ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Nutzungsfläche.

In der Praxis wurden die in älteren Unterlagen ausgewiesenen Nutzflächen (NF) jedoch häufig nicht streng normkonform angewendet und wichen hinsichtlich ihrer Abgrenzung teilweise von der Systematik der DIN 277 ab, sodass sie nicht ohne Weiteres mit heutigen Flächenbegriffen vergleichbar sind.

Für die Wertermittlung maßgeblich ist nicht ausschließlich die bautechnische Flächensystematik, sondern die marktüblich vermietbare Fläche.

Die Nutzungsfläche nach DIN 277 dient insoweit lediglich als technische Bezugsgröße und wird nicht unmittelbar für den Mietansatz herangezogen.

Die vermietbare Fläche wird auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Planunterlagen sowie eigener örtlicher Feststellungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzbarkeit und der Abgrenzung eigenständig vermietbarer Einheiten abgeleitet.

Die Zuordnung von Verkehrsflächen erfolgt nach funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Maßgeblich ist, ob eine Fläche unmittelbar einer Nutzungseinheit zugeordnet werden kann oder ausschließlich der allgemeinen Erschließung dient.

Vorliegende Mietverträge werden im Rahmen der Plausibilisierung herangezogen, ohne dass deren Flächenangaben ungeprüft übernommen werden.

Maßgeblich sind ausschließlich solche Flächen, die einer eigenständigen wirtschaftlichen Nutzung zugänglich sind.

5.1.4 Bauzahlen

5.1.4.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde überschlägig aus den vorliegenden Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 153 m ²
1. Obergeschoss	ca. 64 m ²
Büro- und Werkstattgebäude, gesamt	ca. 217 m ²

5.1.5 vermietbare Flächen

5.1.5.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

Erdgeschoss (Werkstatt)	ca. 83 m ²
Erdgeschoss (Büroteil)	ca. 51 m ²
Obergeschoss (Büroteil)	ca. 50 m ²
Büro- und Werkstattgebäude, gesamt	ca. 184 m ²

5.1.6 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Büro- und Werkstattgebäude wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 12 Straßenansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude
Foto Nr. 4, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 13 Seitenansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude
Foto Nr. 5, fotografiert am 20.02.2026

5.1.7 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.1.8 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Decken:

- Erdgeschoss Holzbalkendecke

Außenwände:

- Erdgeschoss Mauerwerk
- 1. Obergeschoss Holzfachwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Holzschalung, lasiert

Dach:

- Dachform Satteldach
- Dachkonstruktion Binderdach über Werkstattteil und über Büroaufstockung
- Dachdeckung Wellfaserzementplatten
- Entwässerung Zinkdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Geschosstreppe Spindeltreppe mit auskragenden Einzelstufen

Fenster:

- Geschosse Holzfensterrahmen, vereinzelt Fensterläden

Außentüren:

- Bürozugang Holztür, zum Büroteil
- Werkstattzugang zweiflügelige Holzflügeltür mit Lichtausschnitten zum Werkstattteil

Innenwände:

- Geschosse teils Mauerwerk, teils Leichtbau

Innentüren:

- Geschosse unbekannt

Fußböden:

- Geschosse PVC- oder Teppichoberbelag (gemäß Bauakte)

Sanitäreinrichtungen:

- Erdgeschoss 2 WCs, 1 Waschbecken und 1 Dusche (gemäß Bauakte)
- 1. Obergeschoss WC und Waschbecken, (gemäß Bauakte)

Elektroinstallation:

- gem. Bauakte Elektroanschluss vorhanden
Obergeschoss mit genügend Decken- und Wandauslässen sowie Steckdosen ausgestattet. (Stand 1984)

5.1.8.1 **Planunterlagen**

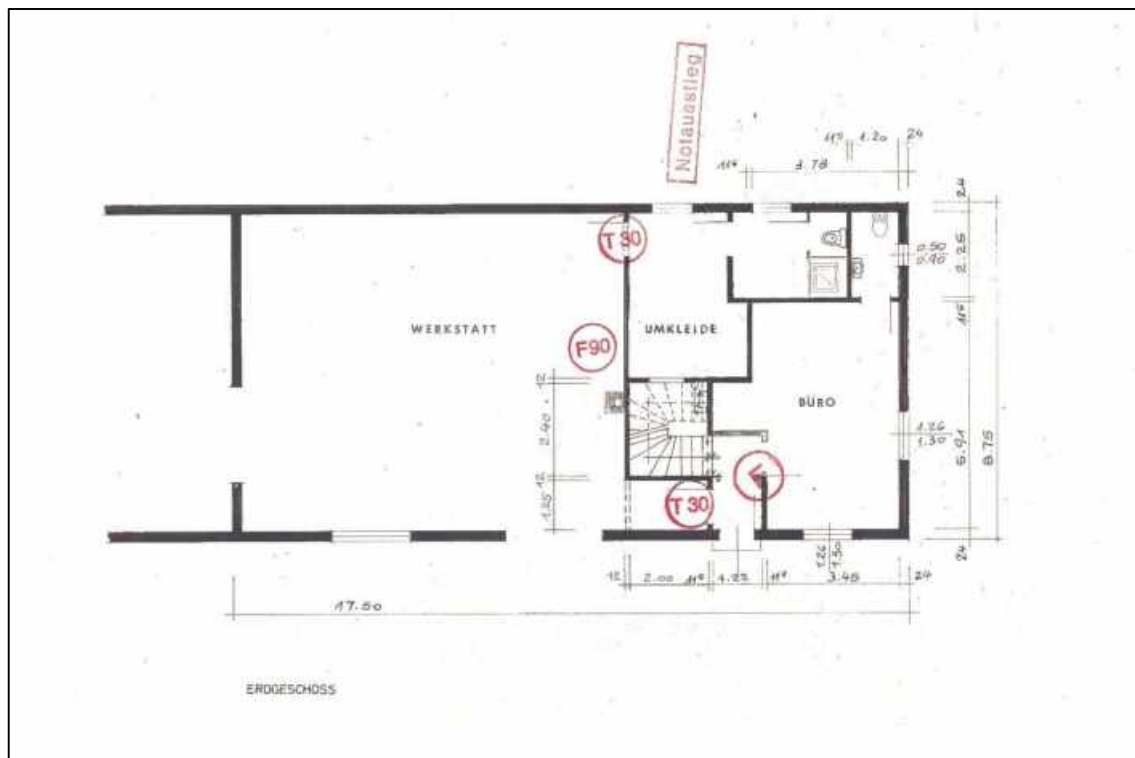


Abbildung 14 Erdgeschossgrundriss der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

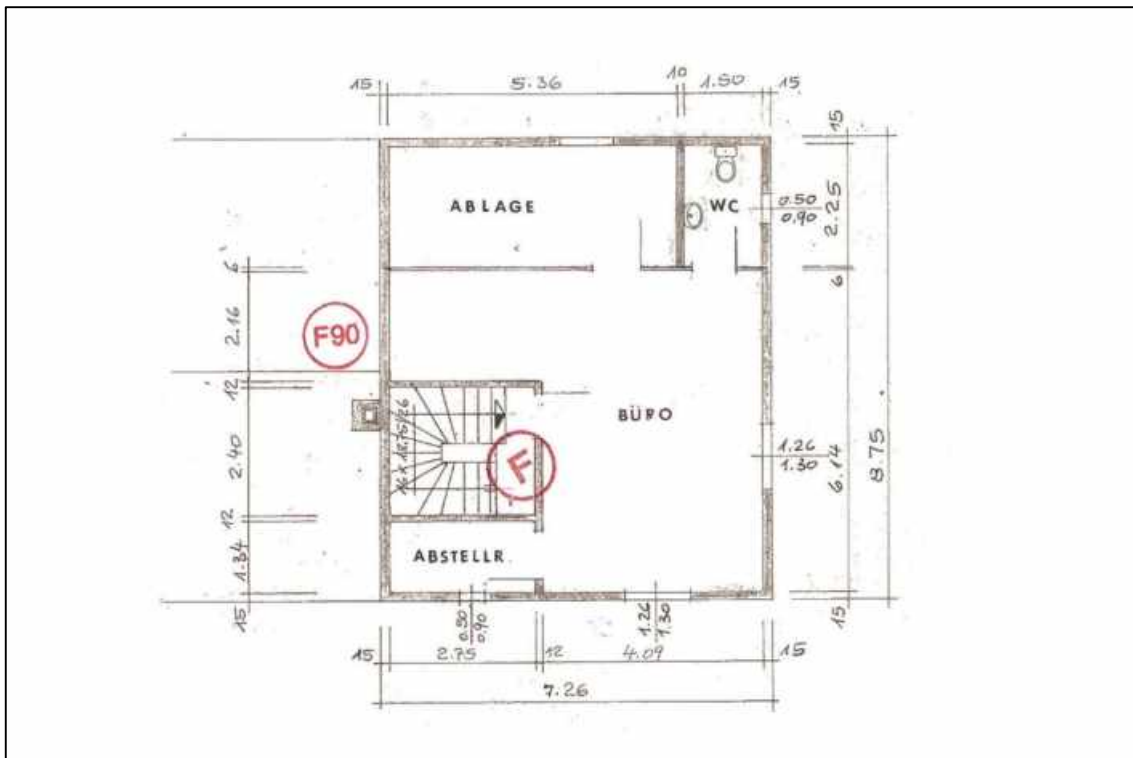


Abbildung 15 Obergeschossgrundriss Büro- und Werkstattgebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

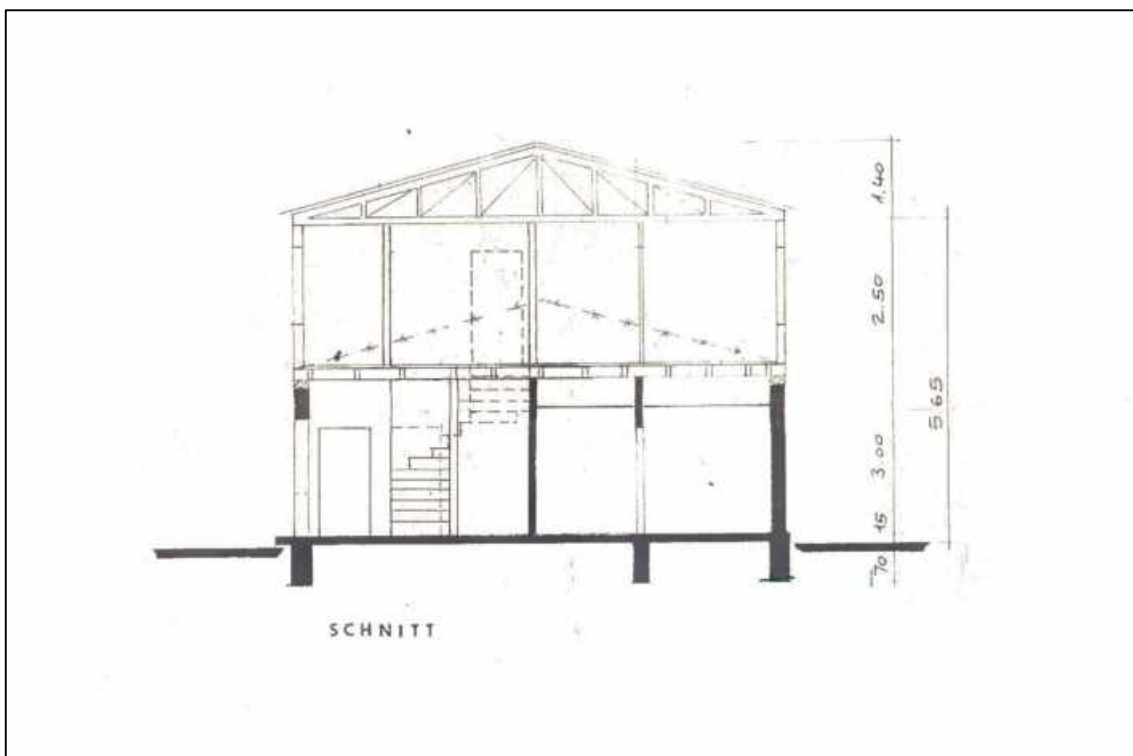


Abbildung 16 Schnitt durch die bauliche Anlage Büro- und Werkstattgebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm



Abbildung 17 Ansicht der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.1.9 Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz

5.1.9.1 Begriffsabgrenzung (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Die nachfolgend verwendeten Begriffe „Instandhaltungsstau“, „Bau­mängel“ und „Bauschäden“ werden im Rahmen dieses Gutachtens ausschließlich im bewertungstechnischen Sinne verwendet. Gesetzliche Definitionen, insbesondere aus dem Werkvertragsrecht (z. B. § 633 BGB) oder der HOAI, dienen lediglich der begrifflichen Orientierung und sind nicht Gegenstand der gutachterlichen Prüfung.

- Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau):
nicht durchgeführte, zur Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands erforderliche Maßnahmen
- Baumängel:
Abweichungen vom üblichen bzw. technisch zu erwartenden Zustand, die bereits bei Herstellung angelegt sind
- Bauschäden:
nachträglich eingetretene Beeinträchtigungen des baulichen Zustands

Maßgeblich ist ausschließlich die Bewertungsrelevanz im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

5.1.9.2 **Bewertungsansatz**

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungstau) sowie baulichen Mängel und Schäden werden nicht nach den tatsächlichen Kosten ihrer Beseitigung angesetzt, sondern im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Form eines sachverständig geschätzten Abschlags berücksichtigt (siehe Nr. 10 auf Seite 109 dieses Gutachtens).

5.1.10 **Baulicher Zustand**

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (von der Straße) wurden an der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungstau) festgestellt.

Diese sind auszugsweise in den Abbildungen unter Nr. 5.1.10.1 ab Seite 56 dargestellt und erläutert.

Die bauliche Anlage befindet sich nach äußerlichem Erscheinungsbild insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen sowie einzelnen Mängeln und Schäden.

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel und Schäden werden entsprechend den unter Nr. 5.1.9 „Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz“ dargestellten Grundsätzen berücksichtigt.

Für die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude wird ein Abschlag in Höhe von 2.500 EUR angesetzt.

5.1.10.1 Fotodokumentation zum baulichen Zustand



Abbildung 18 erhebliche Abwitterung der Holzfassade zur Straßenseite
sowie fehlende Fensterläden
Foto Nr. 6, fotografiert am 20.02.2026

5.2 überdachte Lagerfläche

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage überdachte Lagerfläche handelt es sich um eine sukzessive über die Jahre erweiterte überdachte Fläche im Anschluss an das Büro- und Werkstattgebäude. Gemäß den Bauakten wurde ein Teil an die Werkstatt angegliedert und in Massivbauweise umbaut sowie im letzten Segment östlich ein abgeschlossener Raum geschaffen (ehemals als „Eternit-Schneide-Raum“).

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Schlussabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1970,

1. Erweiterung gemäß Schlussabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1972

2. Erweiterung vermutlich im Zuge der Erstellung der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz (siehe Nr. 5.3, Seite 60), ca. 1980

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Bruttogrundfläche (BGF) (gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

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

Erdgeschoss	ca. 436 m ²
überdachte Lagerfläche, gesamt	ca. 436 m ²

5.2.4 vermietbare Flächen

5.2.4.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

überdachte Lagerfläche	ca. 219 m ²
Werkstatterweiterung	ca. 40 m ²
„Eternit-Schneide-Raum“	ca. 45 m ²
überdachte Lagerfläche, gesamt	ca. 304 m ²



Abbildung 19 Straßenansicht der baulichen Anlage überdachte Lagerfläche (Mitte)
Foto Nr. 7, fotografiert am 20.02.2026

5.2.5 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage überdachte Lagerfläche wurde in Holzbinderkonstruktion in Rahmenbauweise erstellt und in baujahrestypischer Gestaltung erbaut.

5.2.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Außenwände:

- Erdgeschoss Südwestwand Wellkunststoffplatten, Südostwand Mauerwerk

Dach:

- Dachform Satteldach
- Dachkonstruktion Holzbinder
- Dachdeckung Wellkunststoffplatten auf Pfetten
- Entwässerung über die Dachrinne vom Büro- und Werkstattgebäude

Fenster:

- Erdgeschoss Glasbausteine in der Werkstatterweiterung

Innenwände:

- Erdgeschoss Wand zum „Eternit-Schneide-Raum“ vermutlich Kalksandsteinmauerwerk

Fußböden:

- Erdgeschoss Betonboden / Zementestrich

5.2.6.1 Planunterlagen

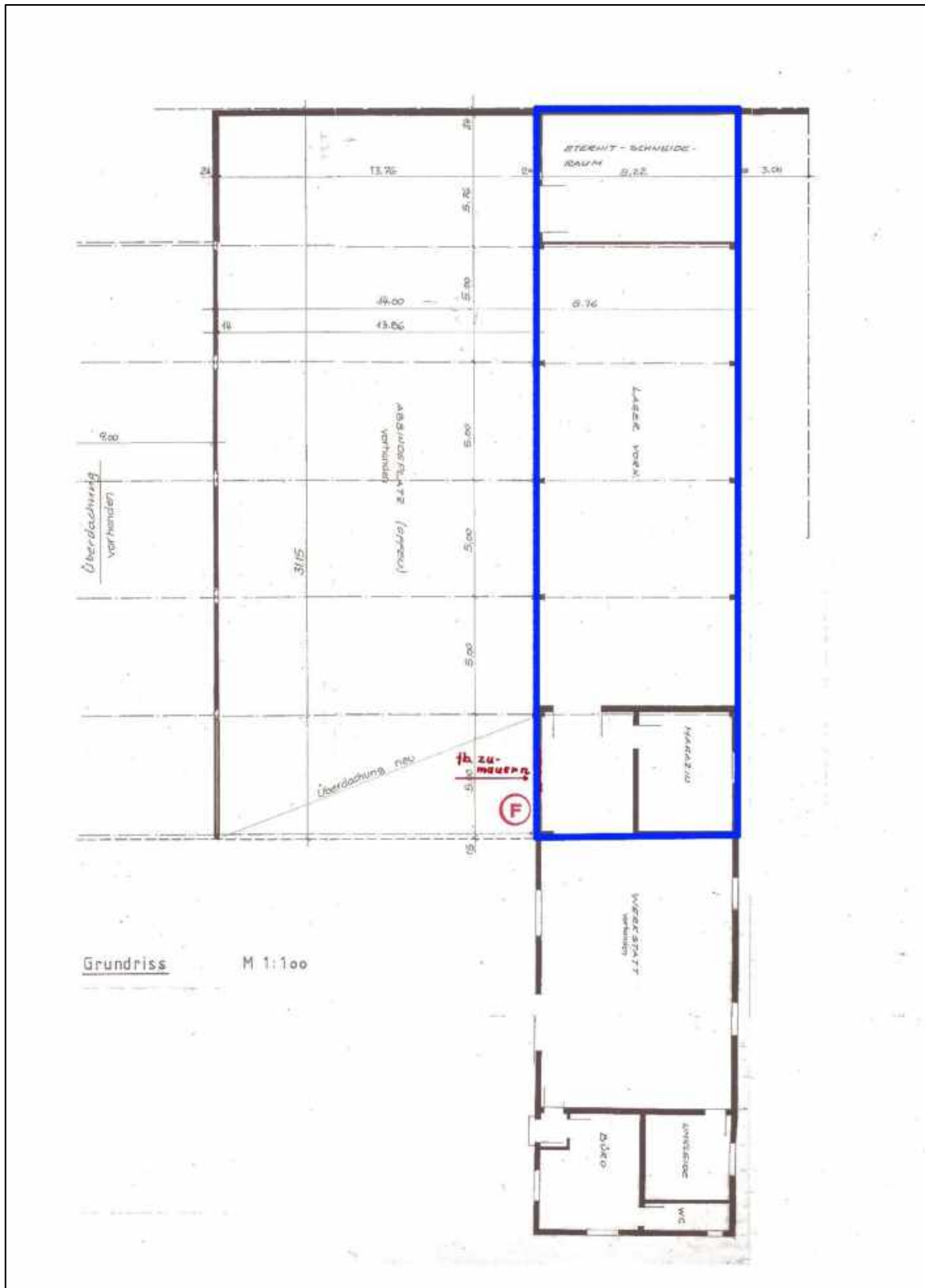


Abbildung 20 Erdgeschossgrundriss, überdachte Lagerfläche
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

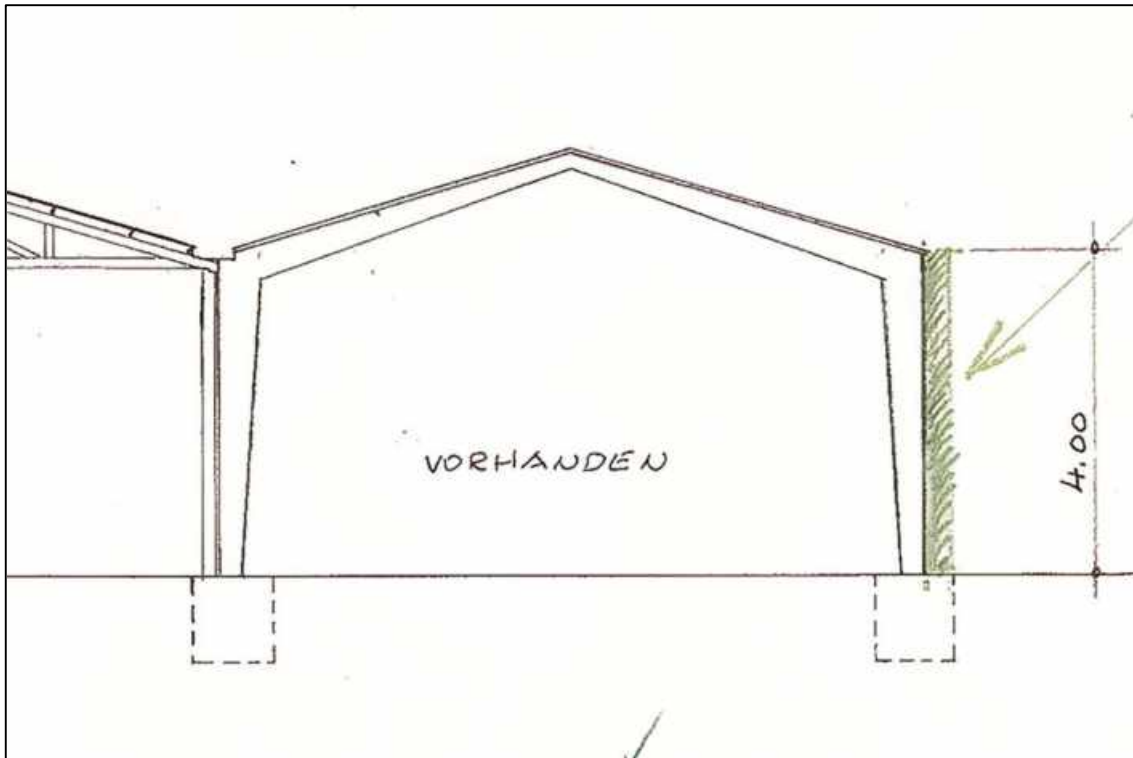


Abbildung 21 Schnitt durch die bauliche Anlage überdachte Lagerfläche aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.2.7 Baulicher Zustand

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur von der Straße) wurden an der baulichen Anlage überdachte Lagerfläche keine Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) festgestellt.

5.3 ehem. Abbindeplatz

5.3.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz handelt es sich um eine weitere überdachte Lagerfläche nordöstlich an die bauliche Anlage „überdachte Lagerfläche“ (siehe Nr. 5.2, Seite 56) angebaut.

5.3.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Schlussabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1980,
Erweiterung in Richtung Hofseite gemäß Mitteilung über eine durchgeführte Baumaßnahme aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1989

5.3.3 Bauzahlen

5.3.3.1 Bruttogrundfläche (BGF) (gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 436 m ²
ehem. Abbindeplatz, gesamt	ca. 436 m ²

5.3.4 vermietbare Flächen

5.3.4.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

Erdgeschoss	ca. 428 m ²
ehem. Abbindeplatz, gesamt	ca. 428 m ²

5.3.5 Bauweise und Baugestaltung (§6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage ehem. Abbindeplatz wurde in Holzbinderkonstruktion auf eingespannten Stahlstützen und Holzpendelstützen erbaut.



Abbildung 22 Straßenansicht der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz
Foto Nr. 8, fotografiert am 20.02.2026

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

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Außenwände:

- Erdgeschoss nordöstliche Seitenwand in Holzkonstruktion, südöstliche Wand Mauerwerk

Dach:

- Dachform Satteldach
- Dachkonstruktion Holzbinder
- Dachdeckung Wellfaserzementplatten, Lichtbänder
- Entwässerung Kunststoffrinne mit außenliegenden Fallrohren, Kastenrinne mit innenliegenden Fallrohren

Fußböden:

- Erdgeschoss Betonboden / Zementestrich

5.3.6.1 Planunterlagen

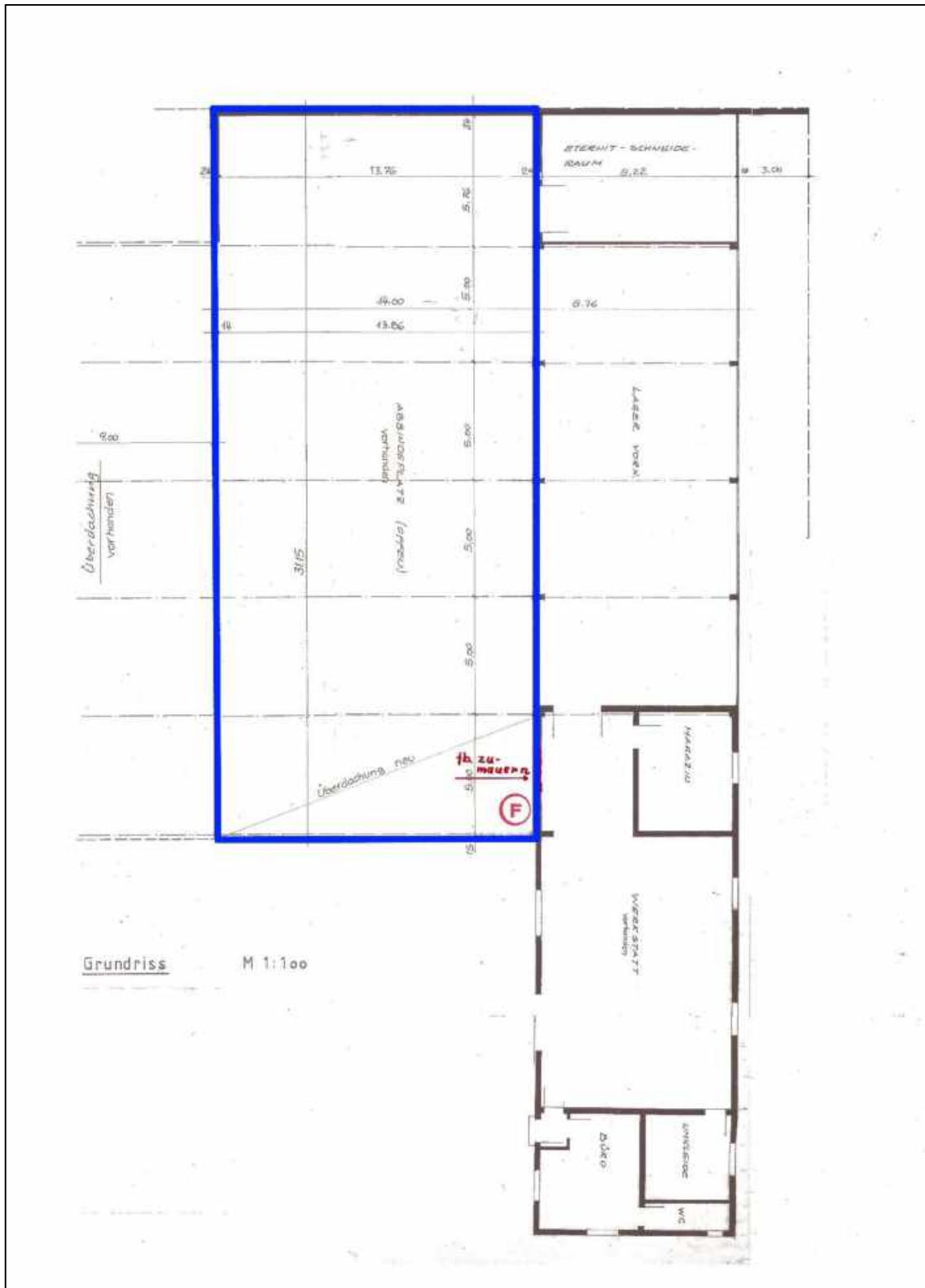


Abbildung 23 Erdgeschossgrundriss ehem. Abbindeplatz
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

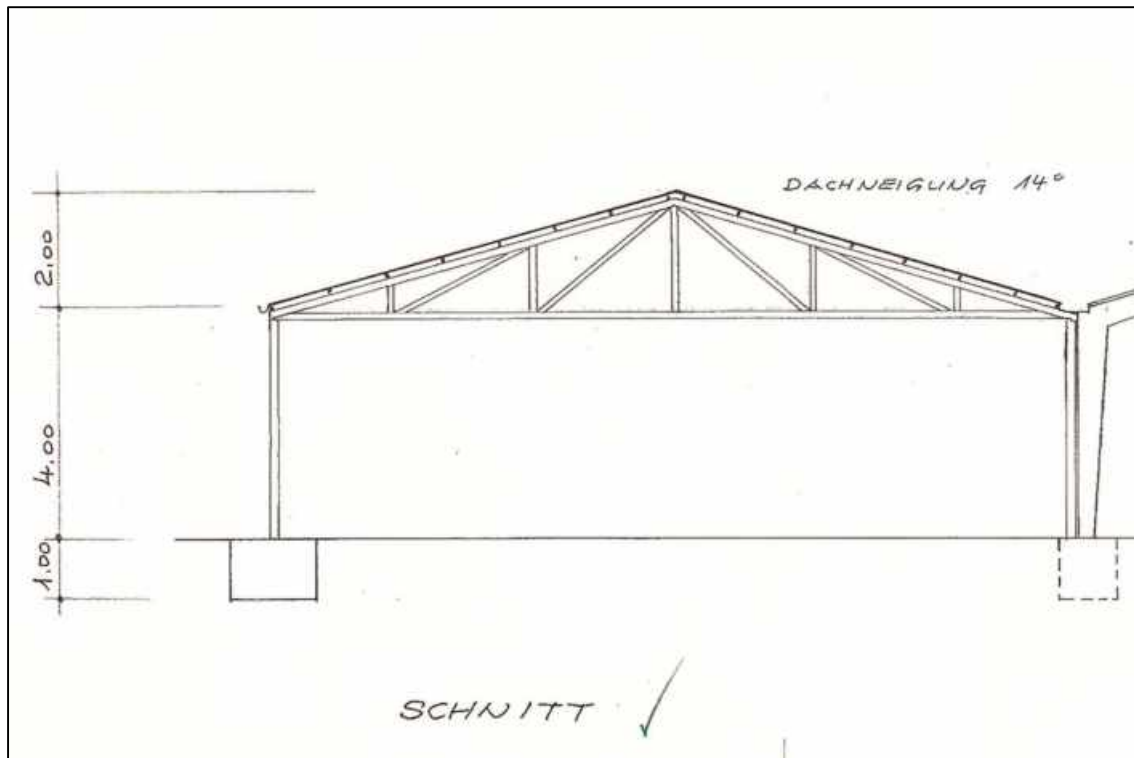


Abbildung 24 Schnitt durch die bauliche Anlage ehem. Abbindeplatz
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.3.7 Baulicher Zustand

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (von der Straße) wurden an der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz keine Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungstau) festgestellt.

5.4 Lagerhalle mit Büroteil

5.4.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroteil handelt es sich um ein Hallengebäude mit Büroteil im Erdgeschoss, der nachträglich aufgestockt wurde.

5.4.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Schlussabnahmeschein, aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1974,
Nutzungsänderung sowie Umbau und teilweise Aufstockung (Büroteil) gemäß Schlussabnahmeschein, aus den Bauakten der Stadt Hamm,
ca. 1979

5.4.3 Bauzahlen

5.4.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 740 m ²
1. Obergeschoss	ca. 105 m ²
Lagerhalle mit Büroteil, gesamt	ca. 845 m ²

5.4.4 vermietbare Flächen

5.4.4.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

Erdgeschoss (Halle)	ca. 418 m ²
Erdgeschoss (Büroteil)	ca. 274 m ²
1. Obergeschoss (Büroteil)	ca. 96 m ²
Lagerhalle mit Büroteil, gesamt	ca. 788 m ²

5.4.5 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroteil wurde in Stahlbeton-Skelettbau mit Mauerwerksausfachung und Binderdach im Hallenbereich sowie in leichter Ständerbauweise (Metallständerkonstruktion mit Beplankung) im nachträglich aufgestockten Büroteil erbaut.



Abbildung 25 Straßenansicht der Lagerhalle mit Büroteil
Foto Nr. 9, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 26 Seitenansicht der Lagerhalle mit Büroteil
Foto Nr. 10, fotografiert am 20.02.2026

5.4.6 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.4.7 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet

Decken:

- Erdgeschoss teils Stahlbeton, teils Holzbalken

Außenwände:

- Geschosse Bimsbetonsteine
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen teils Putz, Front und hofseitig Faserzementplatten

Dach:

- Dachform Satteldach
- Dachkonstruktion Holzbinder
- Dachdeckung Faserzementwellplatten
- Entwässerung Dachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung baujahrestypisch

Treppen:

- Geschosstreppe Holztreppe

Fenster:

- Bürotrakt Holzfensterrahmen, Rollläden aus Kunststoff
- Halle Stahlfensterrahmen, Glasbausteine

Außentüren:

- Bürotrakt-Eingang Holztür

Sanitäreinrichtungen:

- Bürotrakt gem. Bauakte vorhanden

Heizungsanlage:

- Heizungsart gem. Bauakte Halle Luftherhitzer (1977),
 Bürotrakt elektr. Nachtspeicher (1971)
- Befeuerungsart Öl
- Volumen Öltank 10.000 l

Elektroinstallation:

- gem Bauakte Normalausführung unter Putz
 Schalter und Steckdosen und zwei Unter-
 verteilungen

5.4.7.1 Planunterlagen

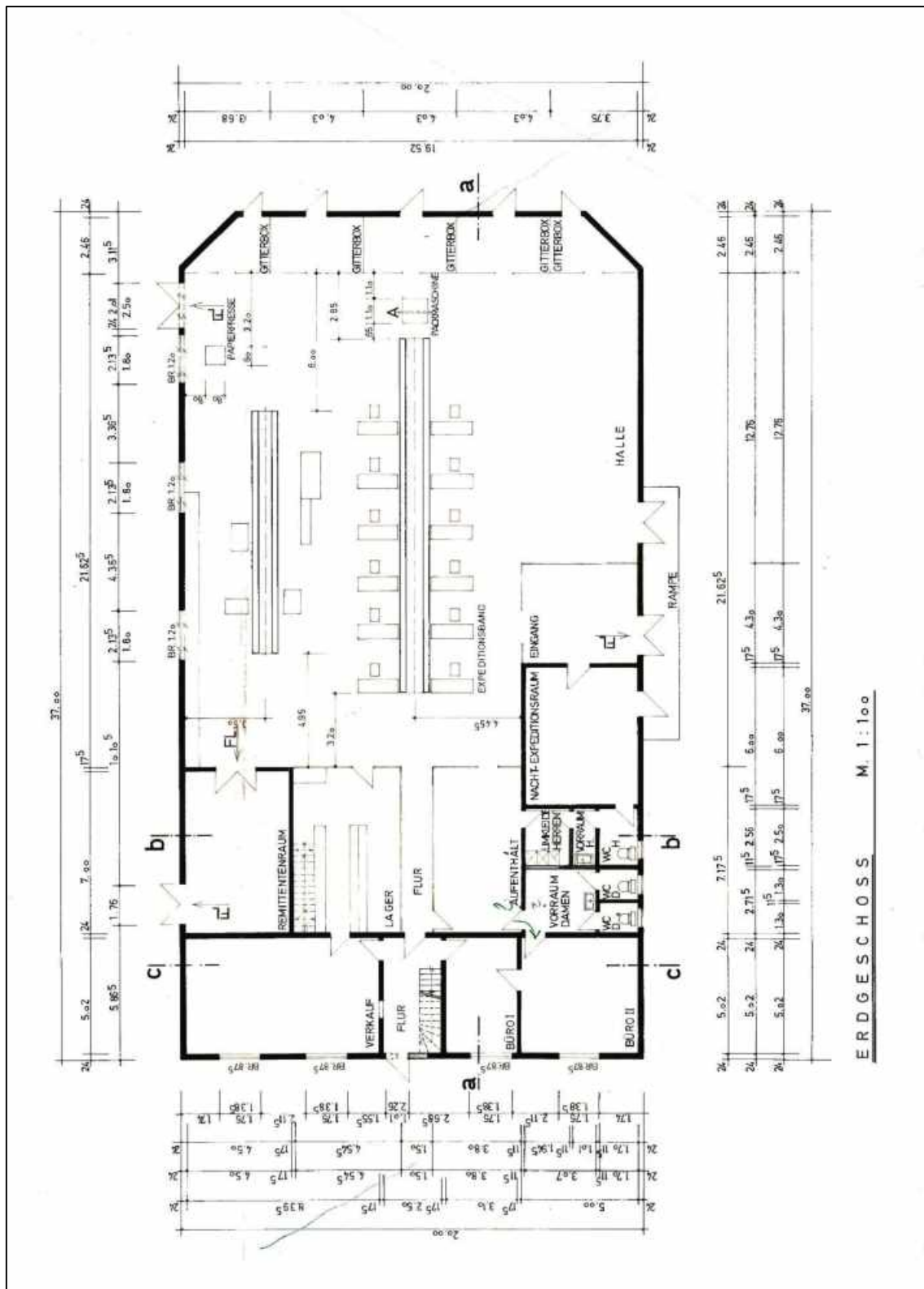


Abbildung 27 Erdgeschossgrundriss Lagerhalle mit Büroteil
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

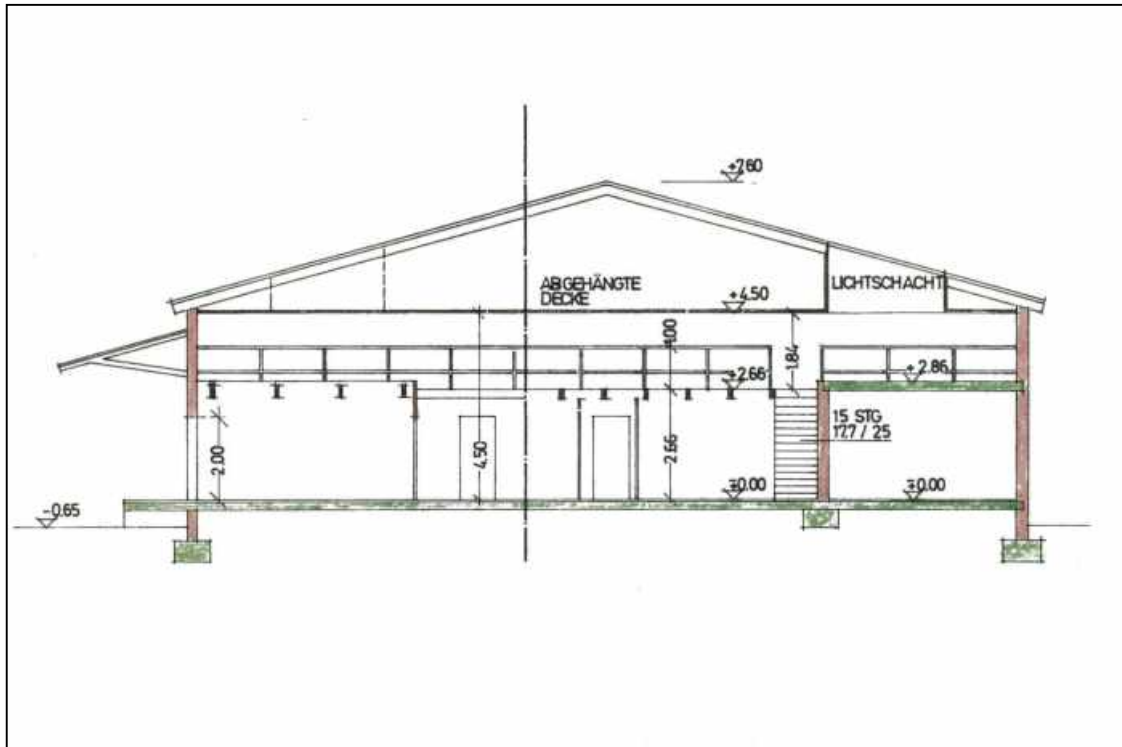


Abbildung 28 Schnitt durch die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroteil
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.4.8

Baulicher Zustand

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden an der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroteil Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) festgestellt.

Diese sind auszugsweise in den Abbildungen unter Nr. 5.4.8.1 ab Seite 71 dargestellt und erläutert.

Die bauliche Anlage befindet sich nach äußerlichem Erscheinungsbild insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen sowie einzelnen Mängeln und Schäden.

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel und Schäden werden entsprechend den unter Nr. 5.1.9 „Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz“ dargestellten Grundsätzen berücksichtigt.

Für die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroteil wird ein Abschlag in Höhe von 5.000 EUR angesetzt.

5.4.8.1 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 29 Beschädigung der Außenfassade
Foto Nr. 11, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 30 Abwitterung der Frontfassade und der Rolladenkästen
Foto Nr. 12, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 31 Beschädigung der Außenfassade zur Hofseite
Foto Nr. 13, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 32 abgewitterte Holzfenster und Beschädigung der Außenfassade
Foto Nr. 14, fotografiert am 20.02.2026

5.5 überdachte Durchfahrt

5.5.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage überdachte Durchfahrt handelt es sich um eine Überdachung zwischen Lagerhalle mit Büroteil und ehem. Abbindeplatz.

5.5.2 Baujahr, Historie

Baujahr gemäß Mitteilung über eine durchgeführte Baumaßnahme aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1989,
Verlängerung der Durchfahrt als Wetterschutz gemäß Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung aus den Bauakten der Stadt Hamm, ca. 1994

5.5.3 Bauzahlen

5.5.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277-I Stand Januar 2016)

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 342 m ²
überdachte Durchfahrt, gesamt	ca. 342 m ²

5.5.4 vermietbare Flächen

5.5.4.1 gewerblich vermietbare Flächen

Die vermietbare Fläche wurde objektspezifisch aus den Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Hamm sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen abgeleitet.

Erdgeschoss	ca. 342 m ²
überdachte Durchfahrt, gesamt	ca. 342 m ²

5.5.5 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage überdachte Durchfahrt wurde als Anbau in Mischbauweise mit teilweiser Eigenabtragung und nachträglicher Zusatzabstützung erbaut.



Abbildung 33 Straßenansicht der baulichen Anlage überdachte Durchfahrt
Foto Nr. 15, fotografiert am 20.02.2026

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

Dach:

- | | |
|----------------|--|
| ▪ Dachform | Satteldach |
| ▪ Konstruktion | Holzbinder |
| ▪ Dachdeckung | Wellfaserzementplatten, Lichtbänder |
| ▪ Entwässerung | Kunststoffrinne mit außenliegenden Fallrohren, Kastenrinne mit innenliegenden Fallrohren |

Fußböden:

- | | |
|---------------|----------------------------|
| ▪ Erdgeschoss | Betonverbundstein-Pflaster |
|---------------|----------------------------|

5.5.6.1 Planunterlagen

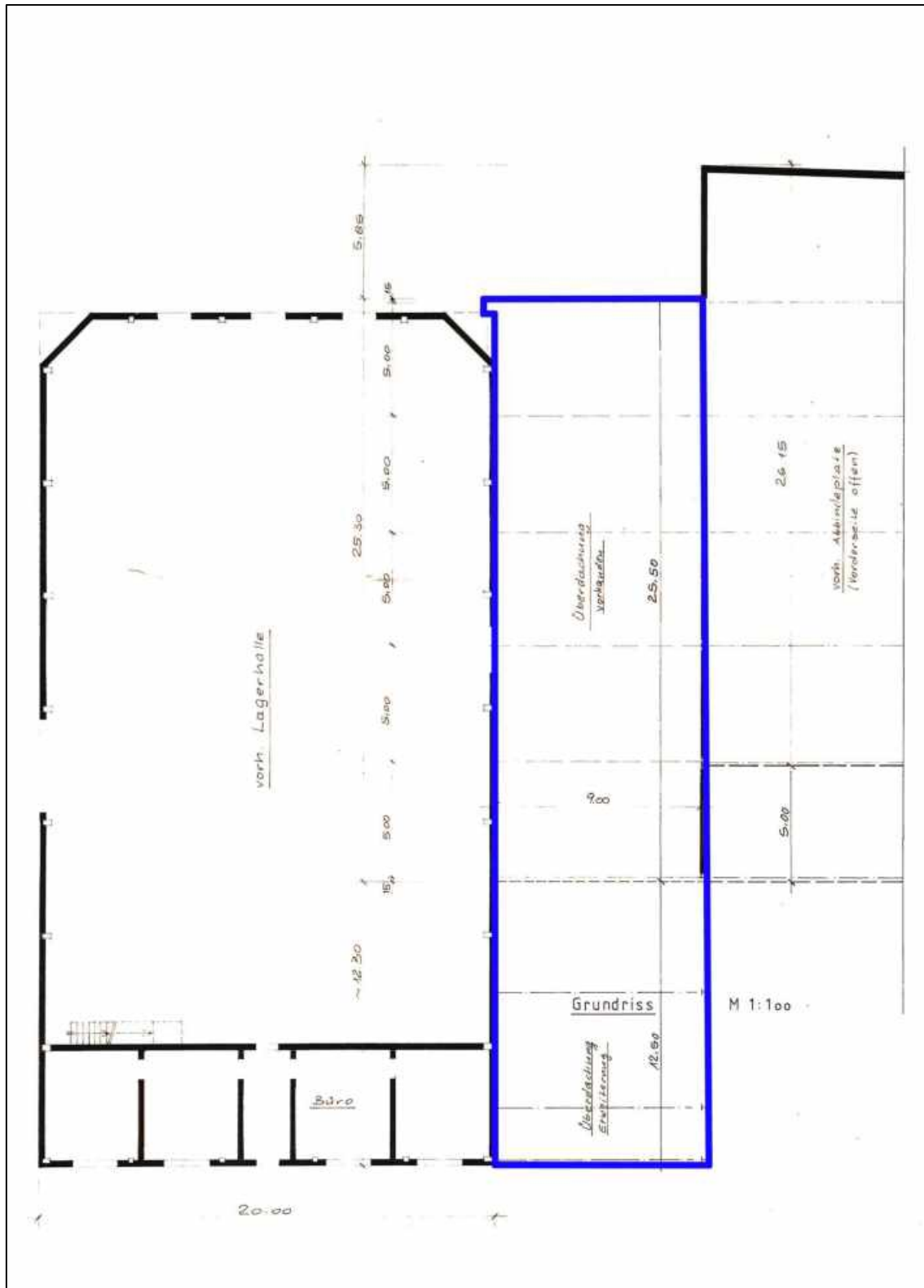


Abbildung 34 Erdgeschossgrundriss überdachte Durchfahrt
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm

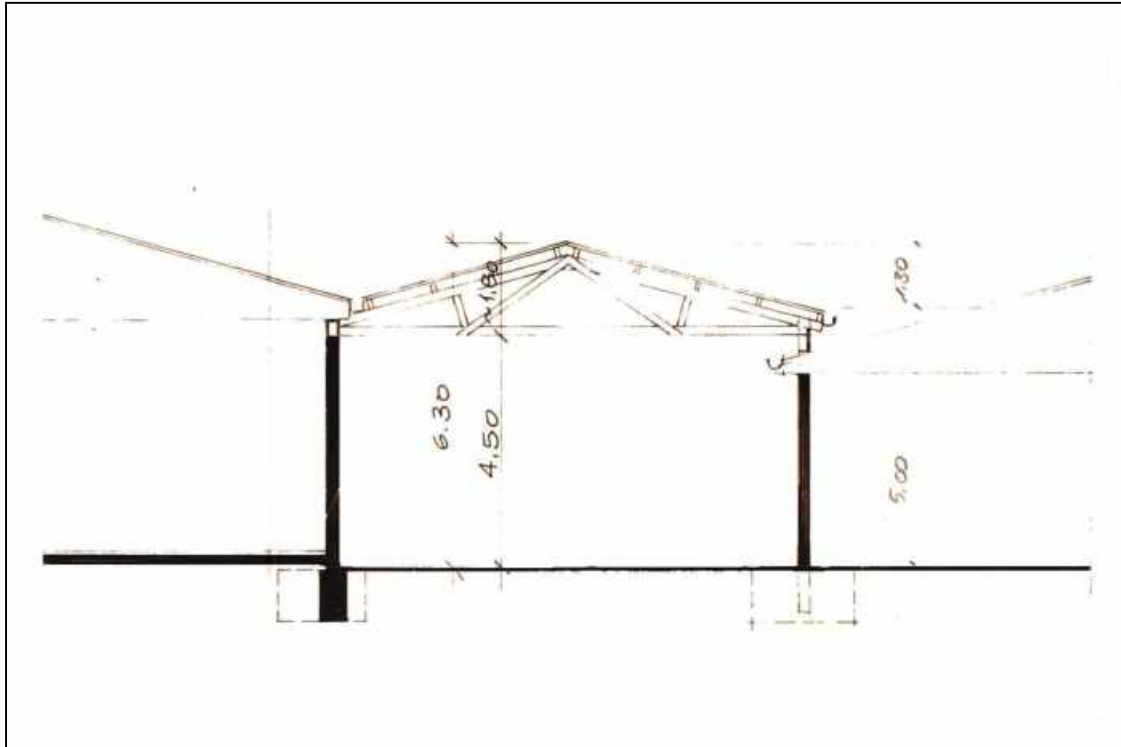


Abbildung 35 Schnitt durch die bauliche Anlage überdachte Durchfahrt
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
© Stadt Hamm

5.5.7 Baulicher Zustand

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden an der baulichen Anlage überdachte Durchfahrt Bauschäden, bauliche Mängel sowie Instandhaltungsrückstände (Instandhaltungsstau) festgestellt.

Diese sind auszugsweise in den Abbildungen unter Nr. 5.5.7.1 ab Seite 77 dargestellt und erläutert.

Die bauliche Anlage befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen sowie einzelnen Mängeln und Schäden.

Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel und Schäden werden entsprechend den unter Nr. 5.1.9 „Bauzustand – Begriffsabgrenzung und Bewertungsansatz“ dargestellten Grundsätzen berücksichtigt.

Für die festgestellten Instandhaltungsrückstände, baulichen Mängel sowie Schäden an der baulichen Anlage überdachte Durchfahrt wird ein Abschlag in Höhe von 500 EUR angesetzt.

5.5.7.1 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 36 Abwitterung der Holzverkleidung des Giebels
Foto Nr. 16, fotografiert am 20.02.2026

5.6 Außenanlagen

5.6.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Straßenseitig sind die baulichen Anlagen über die gesamte Breite zugänglich. Die Zufahrten, Stellplatzflächen und Lagerflächen auf den Grundstücken sind vornehmlich mit Betonverbundsteinen gepflastert, teils asphaltiert.

Sie werden im Weiteren als gemischt nutzbare befestigte Freiflächen benannt und bewertet.



Abbildung 37 Gemischt nutzbare befestigte Freifläche, teils als Kfz-Stellplätze genutzt
Foto Nr. 17, fotografiert am 20.02.2026

5.6.2 Stellplatzflächen

Es liegt ein Stellplatznachweis mit Lageplan aus dem Jahr 1989 in der Bauakte der Stadt Hamm vor. Im Plan sind Stellplätze zeichnerisch mit Breiten von ca. 2,30 m dargestellt. Der Berechnung des Stellplatzbedarfs zufolge bestehen 24 Stellplätze; im Lageplan sind hingegen lediglich 20 Stellplätze markiert.

Die tatsächliche Situation vor Ort weicht hiervon ab; das Grundstück ist im Außenbereich weitgehend befestigt, eine klare Markierung oder Zuordnung einzelner Stellplätze besteht nicht. Das Abstellen von Fahrzeugen erfolgt derzeit ungeordnet auf den vorhandenen Flächen.

Unter Berücksichtigung der Flächengeometrie sowie der Zufahrts- und Rangiersituation ist davon auszugehen, dass die Nutzbarkeit gegenüber der ursprünglichen Planung eingeschränkt sein kann.

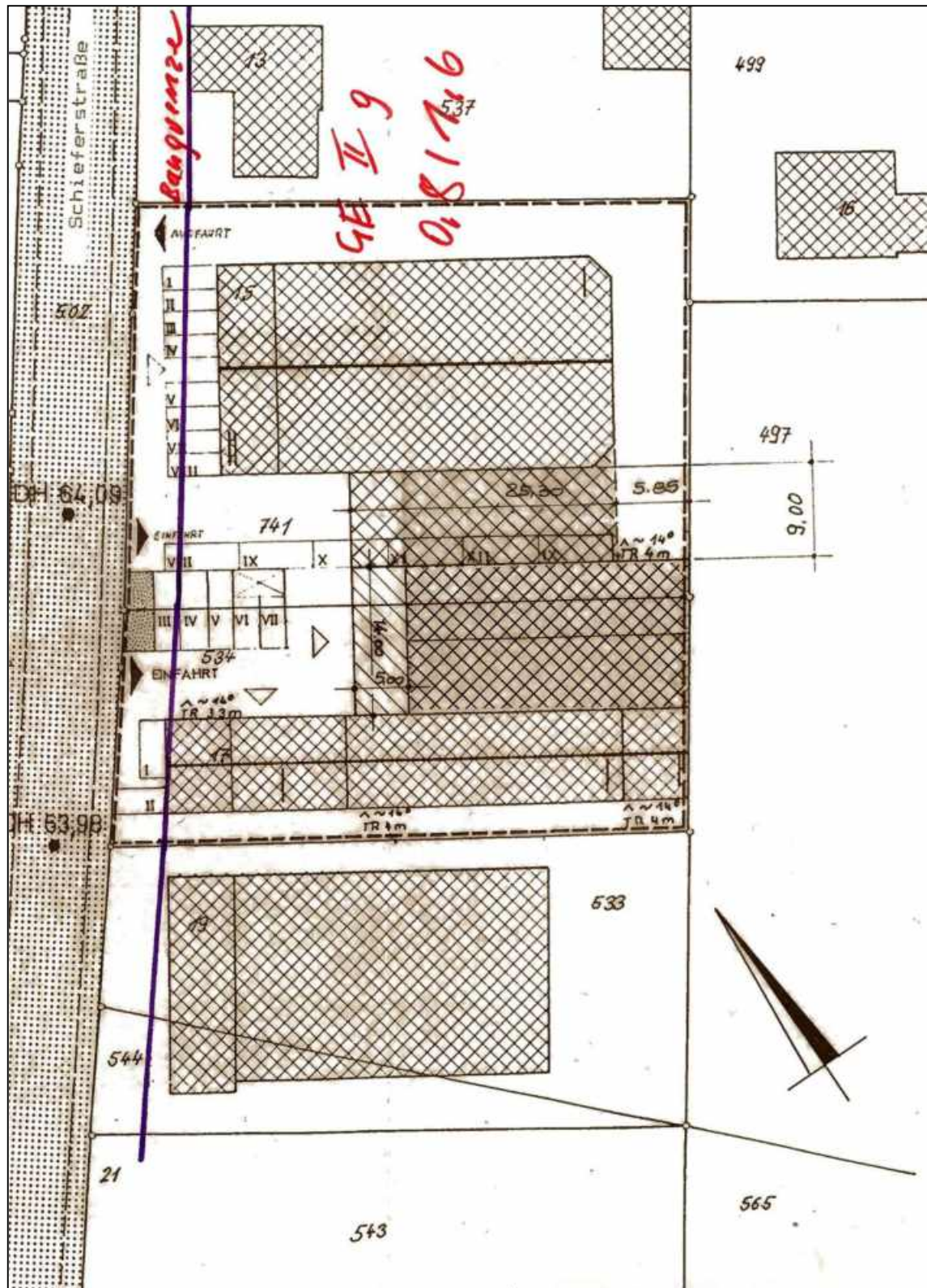


Abbildung 38 Lageplan mit Stellplatzmarkierungen (Stand 1989)
 aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab
 © Stadt Hamm



Abbildung 39 Gemischt nutzbare befestigte Freifläche, teils als Kfz-Stellplätze genutzt
Foto Nr. 18, fotografiert am 20.02.2026

5.6.3 Einfriedung

Die zu bewertenden Grundstücke sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze durch eine ca. 2 m hohe Mauer eingefriedet.

Der Hofbereich ist durch einen Doppelstabmattenzaun mit doppelflügeligem Drehtor sowie einem Schiebetor abgegrenzt.



Abbildung 40 Mauer an der nordöstlichen Grundstücksgrenze
Foto Nr. 19, fotografiert am 20.02.2026



Abbildung 41 Zaunanlage als Hofsicherung
Foto Nr. 20, fotografiert am 20.02.2026

5.6.4 Sonstige Außenanlagen

Sonstige Außenanlagen sind in Form kleinerer Nebenflächen sowie untergeordneter baulicher Anlagen vorhanden.

5.6.5 Baulicher Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen weisen insgesamt, soweit von der Straße ersichtlich, einen altersentsprechenden Zustand auf.

5.7 Gesamteindruck

Die Liegenschaft vermittelt insgesamt den Eindruck eines über einen längeren Zeitraum gewachsenen Gewerbestandortes mit funktional geprägter, teilweise heterogener baulicher Struktur. Der Objektzustand erscheint insgesamt nur eingeschränkt modernisiert und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit weiterem Unterhaltungs- und Investitionsbedarf verbunden. Die Marktgängigkeit dürfte sich insbesondere auf klassische Bestandsnutzer bzw. nutzungsauffine Erwerber beschränken.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

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 Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) 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.

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.

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.

Verfahrenswahl

Da die zu bewertenden Grundstücke mit einem Komplex vornehmlich aus Werk- und Lagergebäuden teils mit Büroteilen bebaut sind, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Ertragswertverfahren heran, um aus dem Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten.

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 01.01.2026 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

30 EUR pro m² Grundstücksfläche

beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke im Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen baulichen Nutzung.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2026 bis zum Wertermittlungstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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.

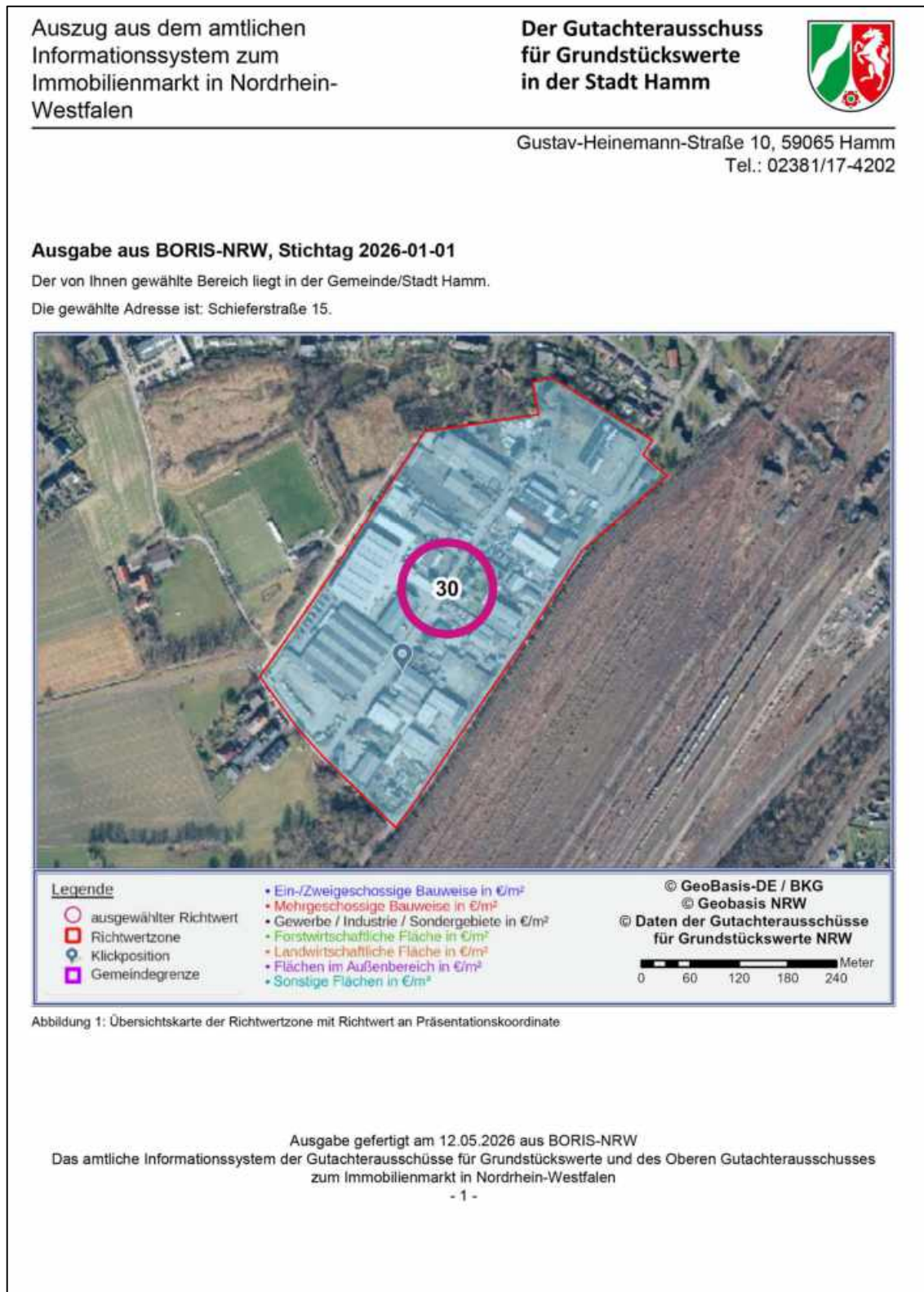


Abbildung 42 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2026
Quelle: www.boris.nrw.de
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59067
Gemarkungsname	Wiescherhöfen
Gemarkungsnummer	1373
Ortsteil	Pelkum
Bodenrichtwertnummer	434
Bodenrichtwert	30 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Geschosszahl	II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	30 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 43 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2026
 Quelle: www.boris.nrw.de
 © 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 für Grundstückswerte in der Stadt Hamm Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

▪ Geschosszahl II

Das Bewertungsobjekt ist tatsächlich ein- bis zweigeschossig bebaut. Da es sich vorliegend um eine gewerblich genutzte Hallenbebauung handelt und der Grundstücksmarktbericht keine gesonderten Umrechnungskoeffizienten oder weitergehende Hinweise zur Geschossigkeit enthält, wird vorliegend keine gesonderte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

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 4“, vom 23.12.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke an der öffentlichen Erschließungsanlage Schieferstraße.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Der Erschließungsbeitrag ist bezahlt.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für Grundstücksentwässerung ist bezahlt.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahr 2013 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist bezahlt mit 935,00 €.

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 für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 84 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 534

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

1.182 m² × 30 EUR/m², abzüglich einer eigenüberbauten Fläche von ca. 128 m² = 31.620 EUR

Flurstück 741

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

2.009 m² × 30 EUR/m², zuzüglich einer eigenüberbauten Fläche von ca. 128 m² = 64.110 EUR

Bodenwert, gesamt = 95.730 EUR

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Büro- und Werkstattgebäude

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. 1968

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Büro- und Werkstattgebäude 58 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 „Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude“ zu. Hier-nach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 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 dividueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In dividuelle 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. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.
- 8.1.3.3 Die bauliche Anlage Büro- und Werkstattgebäude wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.1.3.4 Da das Gebäudealter (58 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- 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 16 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführte 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 44 auf Seite 91 dieses Gutachtens):

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

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 44 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

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

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

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

- 8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren.

- 8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % 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 92 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

Da der Unterzeichner das Objekt nur von außen besichtigen konnte und ihm keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, setzt er diese im Modell ermittelte Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren für die weiteren Berechnungen an.

8.2 überdachte Lagerfläche

8.2.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung)	ca. 1970
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags	2026

Alter der baulichen Anlage überdachte Lagerfläche	56 Jahre
---	----------

8.2.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.2.2.1 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 „Lager- und Versandgebäude“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.2.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.

8.2.3.2 Die bauliche Anlage überdachte Lagerfläche wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

- 8.2.3.3 Da das Gebäudealter (56 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- 8.2.3.4 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 16 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführte 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 44 auf Seite 91 dieses Gutachtens):

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

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

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad

11 – 17 Punkte überwiegend modernisiert

18 – 20 Punkte umfassend modernisiert

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

- 8.2.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen $a = 1,25$, $b = 2,625$ und $c = 1,525$ (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren.

- 8.2.3.6 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.2.3.5 auf Seite 95 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

Da der Unterzeichner das Objekt nur von außen besichtigen konnte und ihm keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, setzt er diese im Modell ermittelte Restnutzungsdauer in Höhe von 6 Jahren für die weiteren Berechnungen an.

8.3 ehem. Abbindeplatz

8.3.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung)	ca. 1980
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags	2026

Alter der baulichen Anlage ehem. Abbindeplatz	46 Jahre
---	----------

8.3.2 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.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Lager- und Versandgebäude“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.3.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.3.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.

8.3.3.2 Die bauliche Anlage ehem. Abbindeplatz wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

- 8.3.3.3 Da das Gebäudealter (46 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- 8.3.3.4 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 16 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführte 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 44 auf Seite 91 dieses Gutachtens):

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

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

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad

11 – 17 Punkte überwiegend modernisiert

18 – 20 Punkte umfassend modernisiert

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

- 8.3.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

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 6 Jahren.

- 8.3.3.6 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.3.3.5 auf Seite 98 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

8.4 Lagerhalle mit Büroteil

8.4.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1974

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage Lagerhalle mit Büroteil 52 Jahre

8.4.2 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.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.4.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

8.4.3.1 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV Nr. II.1 wendet der Unterzeichner dieses Modell im Folgenden auch unter Berücksichtigung abweichender Gebäudeanforderungen gegenüber Wohngebäuden für die vorliegende Gebäudeart an.

8.4.3.2 Die bauliche Anlage Lagerhalle mit Büroteil wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

8.4.3.3 Da das Gebäudealter (52 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer bereits übersteigt, ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer nur mit Einschränkungen möglich.
Die Gesamtnutzungsdauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist.
Die Berechnungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. 2. ImmoWertV setzen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit voraus. Das maximal anzusetzende Alter entspricht somit der gewählten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

- 8.4.3.4 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 16 dieses Gutachtens).
Folgende durchgeführte 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 44 auf Seite 91 dieses Gutachtens):

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

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

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

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

- 8.4.3.5 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, des unter Berücksichtigung von lfd. Nr. II.5 ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV angesetzten Alters von 40 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

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 6 Jahren.

- 8.4.3.6 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 0 Punkten erst ab einem relativen Alter von 60 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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

Bei einem Alter von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 100 %.

Da das relative Alter von 100 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 60 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.3.3.5 auf Seite 98 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 6 Jahre.

8.5 überdachte Durchfahrt

8.5.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1989

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2026

Alter der baulichen Anlage überdachte Durch- 37 Jahre
fahrt

8.5.2 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Da die bauliche Anlage überdachte Durchfahrt konstruktiv fest mit den baulichen Anlagen ehem. Abbindeplatz und Lagerhalle mit Büroteil verbunden ist, teilt sie das Schicksal des Hauptgebäudes mit der geringeren Restnutzungsdauer und wird vom mit 6 Jahren angesetzt.

9 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§ 28 ff. ImmoWertV)

9.1 Büro- und Hallenkomplex

9.1.1 Angaben aus Mietverträgen

Dem Unterzeichner lagen keine Mietverträge vor.

9.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete

9.1.2.1 Die IHK Dortmund hat in ihrem Gewerbemietpiegel 2025 für die Stadt Hamm außerhalb der Kerngebiete Mieten für Büro- und Praxisflächen in Höhe von 6,50 – 10,00 EUR ausgewiesen. Für Hallen- und Produktionsflächen wird ein Ansatz von 4,50 – 6,50 EUR ausgewiesen.

Nach den Erläuterungen zum Gewerbemietpiegel beruhen die ausgewiesenen Mietansätze auf Auswertungen von Angebotsmieten. Diese sind nicht mit tatsächlich vereinbarten Vertragsmieten gleichzusetzen und liegen tendenziell oberhalb der nachhaltig erzielbaren Marktmieten. Nach Angaben des InWIS Forschung & Beratung GmbH (InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum) erscheint zur Ableitung realistischer Mietansätze ein Abschlag von 5 % bis 10 % sachgerecht.

Darüber hinaus liegen dem Unterzeichner Marktinformationen aus dem regionalen Umfeld sowie Erkenntnisse aus tatsächlich abgeschlossenen Mietverhältnissen vergleichbarer Gewerbeobjekte vor. Diese deuten insbesondere bei älteren Lager- und Gewerbehallen einfacher Ausstattungsqualität auf ein gegenüber den ausgewiesenen Angebotsmieten reduziertes Mietniveau hin.

Für die Werkstatt- und Hallenflächen (Produktion, Lager) sieht der Unterzeichner eine erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von 3,50 EUR/m² als angemessen und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.

Für die Büro- und Sanitärflächen sieht der Unterzeichner, orientiert an den vorliegenden Gewerbemietpiegeln, eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,50 EUR/m² als marktüblich erzielbar und setzt diese für die weiteren Berechnungen an.

Die überdachten Lagerflächen sind teilweise dreiseitig umschlossen und damit besser nutzbar als einfache offene Unterstellflächen. Aufgrund der fehlenden bzw. eingeschränkten Hallenqualität, des einfachen Ausstattungsstandards und der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit wird der Mietansatz jedoch deutlich unterhalb regulärer Hallen- und Produktionsflächen mit 1,50 EUR/m² gewählt und für die weiteren Berechnungen angesetzt.

Für die gemischt nutzbare befestigte Freifläche betrachtet er einen Ansatz von 0,50 EUR/m² für angemessen und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.

9.1.3 **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

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

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamm für das Jahr 2026 wurden auf Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht:

Gebäudetyp:	Handel, Büro, produz. Gewerbe
Mittlerer Liegenschaftszinssatz:	4,8 %
Standardabweichung:	3,2 %
Spanne:	1,6 – 8 %

Anhand der Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften setzt der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % an.

9.1.4 **Jährlicher Rohertrag** (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.1.4.1 **Gewerbliche Nutzung**

Produktions- und Werkstattfläche: (Büro- und Werkstattgebäude, 83 m ²) (Lagerhalle mit Büroteil, 418 m ²) (überdachte Lagerfläche, 85 m ²) 586 m ² × 3,50 EUR/m ² × 12 Monate		24.612 EUR
Büro- und Nebenräume: (Büro- und Werkstattgebäude, 101 m ²)	+	25.434 EUR

(Lagerhalle mit Büroteil, 370 m ²)		
471 m ² × 4,50 EUR/m ² × 12 Monate		
Überdachte Lagerflächen:		
(überdachte Lagerfläche, 219 m ²)		
(ehem. Abbindeplatz, 428 m ²)		
(überdachte Durchfahrt, 342 m ²)		
989 m ² × 1,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	17.802 EUR
jährlicher Rohertrag Gewerbe	=	67.848 EUR

9.1.4.2	jährlicher Rohertrag	
	gewerbliche Nutzung	67.848 EUR
	gemischt nutzbare befestigte Freifläche:	
	überschlägig ermittelt	
	ca. 1.000 m ² × 0,50 EUR/m ² × 12 Monate	+ 6.000 EUR
	jährlicher Rohertrag, gesamt	= 73.848 EUR

9.1.5 **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV)

Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2026 herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm.

Für die befestigten Freiflächen wird aufgrund des gegenüber Gebäudeflächen deutlich geringeren Bewirtschaftungsaufwands ein pauschaler Ansatz von 10 % des entsprechenden Rohertrags berücksichtigt. Der Ansatz umfasst insbesondere laufende Unterhaltungs-, Pflege- und Reinigungskosten sowie ggf. Winterdienst.

9.1.5.1	Verwaltungskosten	
	(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)	
	für gewerbliche Nutzung	
	gemäß Grundstücksmarktbericht 2026	
	3,0 % × 67.848 EUR	+ 2.035 EUR
	Verwaltungskosten, gesamt	= 2.035 EUR

Das entspricht ca. 2,76 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 73.848 EUR.

9.1.5.2	Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 3 ImmoWertV) für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nut- zungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 $100 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 471 \text{ m}^2$	+	6.782 EUR
	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und ver- gleichbare Nutzungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 $30 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 1.575 \text{ m}^2$	+	6.804 EUR
	Instandhaltungskosten, gesamt	=	13.586 EUR

Das entspricht ca. 18,4 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 73.848 EUR.

9.1.5.3	Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 4 ImmoWertV) für rein gewerbliche Nutzung gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 i. V. m. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV		
	$4,0 \% \times 67.848 \text{ EUR}$	+	2.714 EUR
	Mietausfallwagnis, gesamt	=	2.714 EUR

9.1.5.4	Betriebskosten (nicht umlegbar) (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)		
	Anteil des Rohertrags, pauschal $0 \% \times 67.848 \text{ EUR}$		0 EUR
	Betriebskosten (nicht umlegbar), gesamt	=	0 EUR

9.1.5.5 **Bewirtschaftungskosten, gesamt**

Verwaltungskosten		2.035 EUR
Instandhaltungskosten		13.586 EUR
Mietausfallwagnis		2.714 EUR
Betriebskosten (nicht umlegbar)		0 EUR
Bewirtschaftungskosten Freifläche, 10 % vom Rohertrag Freifläche		600 EUR
Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	18.935 EUR

Das entspricht ca. 25,64 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 73.848 EUR.

9.1.6 **Jährlicher Reinertrag** (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

jährlicher Rohertrag		73.848 EUR
Bewirtschaftungskosten	–	18.935 EUR
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	54.913 EUR

9.1.7 **Bodenwertverzinsung** (§ 28 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

$$6,0 \% \text{ von } 95.730 \text{ EUR} = 5.744 \text{ EUR}$$

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

$$54.913 \text{ EUR} - 5.744 \text{ EUR} = 49.169 \text{ EUR}$$

9.1.8 **Ertragswert der baulichen Anlagen** (§ 28 ImmoWertV)

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren erhält man den Barwertfaktor 4,92 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

$$49.169 \text{ EUR} \times 4,92 = 241.911 \text{ EUR}$$

9.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

9.1.9.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

Ertragswert der baulichen Anlagen	+	241.911 EUR
zuzüglich dem Bodenwert	+	<u>95.730 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u><u>337.641 EUR</u></u>

9.1.9.2 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mit einem Büro- und Hallenkomplex bebaute Grundstücke in einem Gewerbegebiet in Hamm.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2026 bis zum Wertermittlungsstichtag setzt der Unterzeichner keinen Zuschlag (0 %) an.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

$$337.641 \text{ EUR} \times 1,00 = \underline{\underline{337.641 \text{ EUR}}}$$

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

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Vor dem Hintergrund der Objektart sowie des erkennbar älteren Gebäude- und Ausstattungsstandards wird davon ausgegangen, dass ein altersentsprechender Zustand bereits in den übrigen Wertansätzen berücksichtigt ist. Das infolge der eingeschränkten Erkenntnislage verbleibende zusätzliche Markt- und Vermarktungsrisiko wird durch moderat bemessene pauschale Abschläge berücksichtigt.

10.1 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus
sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ Büro- und Werkstattgebäude	–	2.500 EUR
▪ Lagerhalle mit Büroteil	–	5.000 EUR
▪ überdachte Durchfahrt	–	500 EUR

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

▪ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 3 % vom vorläufigen marktangepassten Ertragswert	–	<u>10.129 EUR</u>
---	---	-------------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u><u>18.129 EUR</u></u>
---	---	--------------------------

10.2 **Werterhöhungen**

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

▪ keine	+	<u>0 EUR</u>
---------	---	--------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u><u>0 EUR</u></u>
--	---	---------------------

11 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswertes

11.1 Begründung und Erklärung

Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstücke 534 und 741 in fiktiv unbelastetem Zustand entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuches sowie Baulasten unberücksichtigt bleiben. Er wird vom Unterzeichner lediglich als Zwischenergebnis und als Orientierungswert für das Amtsgericht im Zuge der Zwangsversteigerung aufgeführt.

11.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

- 11.2.1 Es wurden ermittelt der
- | | | |
|---|---|--------------------|
| marktangepasste vorläufige Ertragswert | | 337.641 EUR |
| Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (außer Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und Baulasten) | – | 18.129 EUR |
| fiktiv unbelastete Ertragswert | = | <u>319.512 EUR</u> |
- 11.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit am Vergleichswert bzw. am Ertragswert.
- 11.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm hat ergeben, dass keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte vorliegt. Vor diesem Hintergrund wird das Ertragswertverfahren herangezogen, um aus dem Ertragswert und dem Bodenwert den Verkehrswert sowie den fiktiv unbelasteten Verkehrswert abzuleiten.
- 11.2.4 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Verkehrswert (Marktwert) für die bebauten Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534 und 741 unter der Anschrift Schieferstraße 15, 17 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

320.000 EUR

in Worten: **dreihundertzwanzigtausend EURO**

12 Einzelwerte der Grundstücke

Der Unterzeichner ermittelt aus rechtlichen Gründen im Sinne der §§ 63 und 112 ZVG im Folgenden Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand.

Zur Ableitung der Einzelwerte der Grundstücke werden ergänzend eigenständige grundstücksbezogene Ertragswertermittlungen durchgeführt.

12.1 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534

Auf dem Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen Büro- und Werkstattgebäude, überdachte Lagerfläche und ehem. Abbindeplatz sowie anteilige Freiflächen.

12.1.1 Jährlicher Rohertrag (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

12.1.1.1 Gewerbliche Nutzung

Produktions- und Werkstattfläche: (Büro- und Werkstattgebäude, 83 m ²) (überdachte Lagerfläche, 85 m ²) 168 m ² × 3,50 EUR/m ² × 12 Monate		7.056 EUR
Büro- und Nebenräume: (Büro- und Werkstattgebäude, 101 m ²) 101 m ² × 4,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	5.454 EUR
Überdachte Lagerflächen: (überdachte Lagerfläche, 219 m ²) (ehem. Abbindeplatz, 428 m ²) 647 m ² × 1,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	11.646 EUR
jährlicher Rohertrag Gewerbe	=	24.156 EUR

12.1.1.2 jährlicher Rohertrag

gewerbliche Nutzung		24.156 EUR
Gemischt nutzbare befestigte Freifläche: überschlägig ermittelt ca. 335 m ² × 0,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	2.010 EUR
jährlicher Rohertrag, gesamt	=	26.166 EUR

12.1.2 Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

12.1.2.1 Verwaltungskosten

(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

für gewerbliche Nutzung

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

$3,0 \% \times 24.156 \text{ EUR}$ + 725 EUR

Verwaltungskosten, gesamt = 725 EUR

Das entspricht ca. 2,77 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 26.166 EUR.

12.1.2.2 Instandhaltungskosten

(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros,
Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nut-
zungen

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

$100 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 101 \text{ m}^2$ + 1.454 EUR

für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-,
Logistik- und Produktionshallen und ver-
gleichbare Nutzungen

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

$30 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 815 \text{ m}^2$ + 3.521 EUR

Instandhaltungskosten, gesamt = 4.975 EUR

Das entspricht ca. 19,01 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 26.166 EUR.

12.1.2.3 Mietausfallwagnis

(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

für rein gewerbliche Nutzung

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

i. V. m. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2

ImmoWertV

$4,0 \% \times 24.156 \text{ EUR}$ + 966 EUR

Mietausfallwagnis, gesamt = 966 EUR

12.1.2.4 Betriebskosten (nicht umlegbar)

(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Anteil des Rohertrags, pauschal

$0 \% \times 24.156 \text{ EUR}$ 0 EUR

Betriebskosten (nicht umlegbar), gesamt = 0 EUR

12.1.2.5 **Bewirtschaftungskosten, gesamt**

Verwaltungskosten		725 EUR
Instandhaltungskosten		4.975 EUR
Mietausfallwagnis		966 EUR
Betriebskosten (nicht umlegbar)		0 EUR
Bewirtschaftungskosten Freifläche, 10 % vom Rohertrag Freifläche		201 EUR
Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	<u>6.867 EUR</u>

Das entspricht ca. 26,24 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 26.166 EUR.

12.1.3 **Jährlicher Reinertrag** (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

jährlicher Rohertrag		26.166 EUR
Bewirtschaftungskosten	–	<u>6.867 EUR</u>
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	<u>19.299 EUR</u>

12.1.4 **Bodenwertverzinsung** (§ 28 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

$$6,0 \% \text{ von } 31.620 \text{ EUR} = 1.897 \text{ EUR}$$

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

$$19.299 \text{ EUR} - 1.897 \text{ EUR} = 17.402 \text{ EUR}$$

12.1.5 **Ertragswert der baulichen Anlagen** (§ 28 ImmoWertV)

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren erhält man den Barwertfaktor 4,92 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

$$17.402 \text{ EUR} \times 4,92 = \underline{\underline{85.618 \text{ EUR}}}$$

12.1.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

12.1.6.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

Ertragswert der baulichen Anlagen	+	85.618 EUR
zuzüglich dem Bodenwert	+	<u>31.620 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u>117.238 EUR</u>

12.1.6.2 Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird entsprechend Nr. 9.1.9.2 auf Seite 108 wie folgt ermittelt:

117.238 EUR × 1,00	=	<u>117.238 EUR</u>
--------------------	---	--------------------

12.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

12.1.7.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus
sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ Büro- und Werkstattgebäude	–	2.500 EUR
------------------------------	---	-----------

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

▪ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 3 % vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert	–	<u>3.517 EUR</u>
---	---	------------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u>6.017 EUR</u>
---	---	------------------

12.1.7.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittli-
chen Erhaltungszustand, Architektur, wohn-
ungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ keine + 0 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len, gesamt = 0 EUR

12.1.8 fiktiv unbelasteter Einzelwert

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

12.1.8.1 Es wurden ermittelt der

marktangepasste vorläufige Ertragswert 117.238 EUR

Werteinfluss aus besonderen objektspezi-
fischen Grundstücksmerkmalen (außer
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
und Baulasten) – 6.017 EUR

fiktiv unbelastete Ertragswert = 111.221 EUR

12.1.8.2 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Einzelwert für das bebaute Grund- stück Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534 unter der Anschrift Schieferstraße 17 in 59067 Hamm wird zum Wertermitt- lungstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

110.000 EUR

in Worten: **hundertzehntausend EURO**

12.2 Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741

Auf dem Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen Lagerhalle mit Büroteil und überdachte Durchfahrt sowie anteilige Freiflächen.

12.2.1 Jährlicher Rohertrag (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

12.2.1.1 Gewerbliche Nutzung

Produktions- und Werkstattfläche: (Lagerhalle mit Büroteil, 418 m ²) 418 m ² × 3,50 EUR/m ² × 12 Monate		17.556 EUR
Büro- und Nebenräume: (Lagerhalle mit Büroteil, 370 m ²) 370 m ² × 4,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	19.980 EUR
Überdachte Lagerflächen: (überdachte Durchfahrt, 342 m ²) 342 m ² × 1,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	6.156 EUR
jährlicher Rohertrag Gewerbe	=	43.692 EUR

12.2.1.2 jährlicher Rohertrag gewerbliche Nutzung		43.692 EUR
Gemischt nutzbare befestigte Freifläche: überschlägig ermittelt ca. 665 m ² × 0,50 EUR/m ² × 12 Monate	+	3.990 EUR
jährlicher Rohertrag, gesamt	=	47.682 EUR

12.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

12.2.2.1 Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 2 ImmoWertV) für gewerbliche Nutzung gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 3,0 % × 43.692 EUR	+	1.311 EUR
Verwaltungskosten, gesamt	=	1.311 EUR

Das entspricht ca. 2,75 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 47.682 EUR.

12.2.2.2 **Instandhaltungskosten**

(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros,
Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nut-
zungen

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

$100 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 370 \text{ m}^2$ + 5.328 EUR

für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-,
Logistik- und Produktionshallen und ver-
gleichbare Nutzungen

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

$30 \% \times 14,4 \text{ EUR} \times 760 \text{ m}^2$ + 3.283 EUR

Instandhaltungskosten, gesamt = 8.611 EUR

Das entspricht ca. 18,06 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag
in Höhe von 47.682 EUR.

12.2.2.3 **Mietausfallwagnis**

(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

für rein gewerbliche Nutzung

gemäß Grundstücksmarktbericht 2026

i. V. m. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2

ImmoWertV

$4,0 \% \times 43.692 \text{ EUR}$ + 1.748 EUR

Mietausfallwagnis, gesamt = 1.748 EUR

12.2.2.4 **Betriebskosten (nicht umlegbar)**

(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Anteil des Rohertrags, pauschal

$0 \% \times 43.692 \text{ EUR}$ 0 EUR

Betriebskosten (nicht umlegbar), gesamt = 0 EUR

12.2.2.5 **Bewirtschaftungskosten, gesamt**

Verwaltungskosten		1.311 EUR
Instandhaltungskosten		8.611 EUR
Mietausfallwagnis		1.748 EUR
Betriebskosten (nicht umlegbar)		0 EUR
Bewirtschaftungskosten Freifläche, 10 % vom Rohertrag Freifläche		399 EUR
Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	<u>12.069 EUR</u>

Das entspricht ca. 25,31 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 47.682 EUR.

12.2.3 **Jährlicher Reinertrag** (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

jährlicher Rohertrag		47.682 EUR
Bewirtschaftungskosten	–	<u>12.069 EUR</u>
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	<u>35.613 EUR</u>

12.2.4 **Bodenwertverzinsung** (§ 28 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

$$6,0 \% \text{ von } 64.110 \text{ EUR} = 3.847 \text{ EUR}$$

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

$$35.613 \text{ EUR} - 3.847 \text{ EUR} = 31.766 \text{ EUR}$$

12.2.5 **Ertragswert der baulichen Anlagen** (§ 28 ImmoWertV)

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren erhält man den Barwertfaktor 4,92 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

$$31.766 \text{ EUR} \times 4,92 = \underline{\underline{156.289 \text{ EUR}}}$$

12.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

12.2.6.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	+	156.289 EUR
zuzüglich dem Bodenwert	+	<u>64.110 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u>220.399 EUR</u>

12.2.6.2 Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird entsprechend Nr. 9.1.9.2 auf Seite 108 wie folgt ermittelt:

220.399 EUR × 1,00	=	<u>220.399 EUR</u>
--------------------	---	--------------------

12.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

12.2.7.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsschäden
sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ Lagerhalle mit Büroteil	–	5.000 EUR
▪ überdachte Durchfahrt	–	500 EUR

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

▪ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung, pauschal 3 % vom vorläufigen marktangepassten Ertragswert	–	<u>6.612 EUR</u>
---	---	------------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	<u>12.112 EUR</u>
---	---	-------------------

12.2.7.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen

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

▪ keine + 0 EUR

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt = 0 EUR

12.2.8 fiktiv unbelasteter Einzelwert

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

12.2.8.1 Es wurden ermittelt der

marktangepasste vorläufige Ertragswert 220.399 EUR

Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (außer Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und Baulasten)

– 12.112 EUR

fiktiv unbelastete Ertragswert = 208.287 EUR

12.2.8.2 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Einzelwert für das bebaute Grundstück Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 741 unter der Anschrift Schieferstraße 15 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

210.000 EUR

in Worten: **zweihundertzehntausend EURO**

13 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

13.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

keine

13.2 Baulasten

13.2.1 Vereinigungsbaulast

Baulastenblatt 10204, lfd. Nr. 1 und 3311, lfd. Nr. 1

Die bestehende Vereinigungsbaulast führt zu einer baurechtlichen Zusammenfassung der Grundstücke. Dieser Umstand wird im Rahmen der Wertermittlung durch die Bewertung als wirtschaftliche Einheit berücksichtigt. Ein gesonderter wertmäßiger Ansatz ist nicht erforderlich.

13.2.2 Bebauung- und Nutzungseinschränkung

Baulastenblatt 10204, lfd. Nr. 2

Die rückwärtig der baulichen Anlagen an der südöstlichen Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhaltende Baulastfläche wird im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht als baulich nutzbare Erweiterungsfläche, sondern entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzbarkeit als befestigte Freifläche berücksichtigt. Die öffentlich-rechtliche Einschränkung ist damit wertmäßig bereits im Nutzungs- und Mietansatz erfasst; ein gesonderter Abschlag erfolgt nicht.

14 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

14.1 Verkehrswert (§ 8 ImmoWertV)

- 14.1.1 Es wurden ermittelt der
- | | | |
|-------------------------------------|---|-------------|
| fiktiv unbelastete Ertragswert | | 319.512 EUR |
| Werteinfluss aus Baulasten | | |
| Vereinigungsbaulast | – | 0 EUR |
| Bebauung- und Nutzungseinschränkung | – | 0 EUR |
- 14.1.2 Der ermittelte, durch die Rechte und Belastungen **belastete** Verkehrswert (Marktwert) für die bebauten Grundstücke Gemarkung Wiescherhöfen, Flur 4, Flurstück 534 und 741 unter der Anschrift Schieferstraße 15, 17 in 59067 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 festgestellt zu

320.000 EUR

in Worten: **dreihundertzwanzigtausend EURO**

- 14.1.3 ermittelte fiktiv unbelastete Einzelwerte der Grundstücke
- | | | |
|---|---|-------------|
| Gemarkung Wiescherhöfen,
Flur 4, Flurstück 534 | = | 110.000 EUR |
| Gemarkung Wiescherhöfen,
Flur 4, Flurstück 741 | = | 210.000 EUR |
- 14.1.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
- Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 14 und Nr. 1.2 auf Seite 16 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

15 Schlussbemerkungen

15.1 Gutachtenumfang

15.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.197-ZV umfasst 123 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. 1.5 auf Seite 17 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.
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 Recherchen: 30.06.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 30.06.2026



Bastian Bienek M. Sc. RWTH