

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2026.024-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74 ZVG für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

Werler Straße 16 in 59065 Hamm

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamm
Borbergstraße 1
59065 Hamm

Zwangsversteigerungssache 22 K 55/25

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:

19.03.2026

Qualitätsstichtag:

19.03.2026

Abgeschlossen:

Ahlen, den 29.06.2026

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

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

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

Stand: 25.11.2003

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

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

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. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts

Herausgeber: Kniffka / Koeble

C. H. Beck Verlag, München 2008

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 2025
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm
(Quelle: www.boris.nrw.de)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	12
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	14
1.3	Anerkennung der Bedingungen	14
1.4	Auftrag	14
1.5	Zweck	14
1.6	Wertermittlungsstichtag	15
1.7	Qualitätsstichtag	15
1.8	Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen	15
1.9	Objektbezogene beschaffte Unterlagen	15
1.10	Ortsbesichtigung	16
1.10.1	Durchführung	16
1.10.2	Erstellte Lichtbilder	16
2	Gegenstand der Wertermittlung	17
2.1	Zum Grundbuch	17
2.1.1	Grundbuch von Hamm Blatt 3507	17
2.2	Liegenschaftskataster	18
2.2.1	Flurstück 895, Flur 31	18
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	19
2.3.1	Grundbuch	19
2.3.2	Baulastenverzeichnis	19
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	19
2.3.4	Andere Rechte	19
2.4	Grenzüberschreitungen	19
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	20
2.5.1	Denkmalschutz	20
2.5.2	Bodendenkmalschutz	20
2.6	Planungsrecht	20
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	20
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	20
2.9	Gebäudeversicherung	21
2.10	Frühere Wertermittlungen	21
3	Ortsbeschreibung	22
3.1	Bevölkerung	22
3.2	Fläche	22

3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	22
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	22
3.3.2	Infrastruktur	23
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	23
3.4	Ortslage (Makrolage)	25
4	Grundstücksbeschreibung	26
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	26
4.1.1	Verkehrslage	26
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	26
4.1.3	Umgebungsbebauung	26
4.1.4	Entwicklungszustand	32
4.1.5	Umwelteinflüsse	32
4.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen	33
4.2	Grundstückseigenschaften	33
4.2.1	Gemarkung Hamm, Flur 31, Flurstück 895	33
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	35
5.1	Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau	35
5.1.1	Art, Nutzung	35
5.1.2	Baujahr, Historie	36
5.1.3	Bauzahlen	36
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	39
5.1.5	Energetische Eigenschaften	41
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	41
5.1.7	Bauzustand	52
5.2	Außenanlagen	61
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	61
5.2.2	Garten	62
5.2.3	Einfriedung	63
5.3	Gesamteindruck	63
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	64
7	Ermittlung des Bodenwertes	66
7.1	Bodenrichtwert	66
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	66
7.3	Maß der baulichen Nutzung	68
7.4	Wertzonen	68
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	69
7.5.2	Erschließungsbeiträge	69
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	69
7.5.4	Straßenbaubeitrag	69
7.6	Freilegungskosten	69
7.7	Bodenwert in unbebautem Zustand	70

8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	71
8.1	Werteinfluss des Bauzustands	71
8.1.1	Werterhöhungen	71
8.1.2	Wertminderungen	71
8.2	Werteinfluss, gesamt	71
9	Ermittlung des Vergleichswertes	72
9.1	fiktiv unbelasteter Vergleichswert	72
9.2	Vergleichswert	72
10	Ermittlung des Verkehrswertes	73
10.1	Verkehrswert	73
11	Schlussbemerkungen	74
11.1	Gutachtenumfang	74
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	74
11.3	Datenschutz	74
11.4	Fertigstellung	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks	27
Abbildung 3	Auszug aus der Straßenkarte von NRW	28
Abbildung 4	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm	29
Abbildung 5	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm	30
Abbildung 6	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	31
Abbildung 7	Straßenansicht des Wohnhauses	39
Abbildung 8	Gartenansicht des Wohnhauses	40
Abbildung 9	Seitenansicht des Werkstattanbaus	40
Abbildung 10	Flur und Eingangsbereich im Erdgeschoss	43
Abbildung 11	Flur im Erdgeschoss	43
Abbildung 12	Küche im Erdgeschoss	44
Abbildung 13	Wohnraum im Erdgeschoss	44
Abbildung 14	Zugang zum Garten, zum ehemaligen Werkstattanbau und zum Keller	45
Abbildung 15	Flur im ehemaligen Werkstattanbau	45
Abbildung 16	Wohnraum im ehemaligen Werkstattanbau	46
Abbildung 17	Wohnraum im ehemaligen Werkstattanbau	46
Abbildung 18	Kellergeschoss	47
Abbildung 19	Kellergeschoss	47
Abbildung 20	Kellergeschoss	48
Abbildung 21	Flur im Obergeschoss des Wohnhauses	48
Abbildung 22	Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses	49
Abbildung 23	Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses	49
Abbildung 24	Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses	50
Abbildung 25	Treppenzugang zum Dachgeschoss	50
Abbildung 26	Grundriss vom Erdgeschoss	51
Abbildung 27	großflächige Putzabplatzungen an den Außenwänden	56
Abbildung 28	verwitterte Holzfensterrahmen	56
Abbildung 29	Schimmelbefall an den Innenwänden, durchnässte Deckenkonstruktion	57
Abbildung 30	stehendes Wasser im Erdgeschoss	57
Abbildung 31	durchnässtes Mauerwerk	58
Abbildung 32	stehendes Wasser im Kellergeschoss, durchnässte Deckenkonstruktion	58
Abbildung 33	Einsturzgefährdete Deckenkonstruktion im Obergeschoss	59
Abbildung 34	teilweise eingestürzte Deckenkonstruktion im Obergeschoss	59
Abbildung 35	starke Schimmelbildung und Nässe im ehem. Werkstattanbau	60
Abbildung 36	starke Schimmelbildung und Nässe im ehem. Werkstattanbau	60
Abbildung 37	Hauszugangsbereich östlich des Wohnhauses	61
Abbildung 38	Rolltor mit Zugang zum Garten	62

Abbildung 39	Garten westlich vom Wohnhaus	63
Abbildung 40	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	67
Abbildung 41	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	68

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 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.

- 1.1.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstücks gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 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.
- 1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 12 und Nr. 1.2. auf Seite 14 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.

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

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Hamm beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 11.02.2026 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in zweifacher Ausfertigung in gebundener Papierform, einmal in PDF-Format sowie einmal für die Gerichtsakte.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74 ZVG zu ermitteln.

1.5 Zweck

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

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 19.03.2026.

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 19.03.2026.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks 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 Grundbuch vom 27.02.2026

1.8.2 Beschluss vom 11.02.2026

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 Donnerstag, den 19.03.2026 von ca. 11:00 Uhr bis ca. 11:50 Uhr hat die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der baulichen Anlagen stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

Das zu bewertende Grundstück und die baulichen Anlagen wurden zu großen Teilen besichtigt. Aufgrund des baulichen Zustands (siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 52 dieses Gutachtens) hat der Unterzeichner aus Sicherheitsgründen nicht alle Räume betreten oder besichtigen können.

1.10.2 Erstellte Lichtbilder

Bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche 115 Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt erstellt, von denen 34 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 das zu bewertende Grundstück.

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 Hamm Blatt 3507 beim Amtsgericht Hamm (Quelle: www.grundbuch.nrw.de mit Stand vom 27.02.2026)

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 5

Gemarkung:	<i>Hamm</i>
Flur:	<i>31</i>
Flurstück:	<i>895</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Werler Straße 16</i>
Größe:	<i>2 a 17 m²</i>

2.1.1.2 Abteilung I

zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Eigentümer

6 „Name 1“

2.1.1.3 Abteilung II

zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. Lasten und Beschränkungen

3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Beschluss und Ersuchen des Amtsgerichts Hamm vom 12.12.2025 (Az. 22 K 55/25). Eingetragen am 15.12.2025.*

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 zum Flurstück 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 895, Flur 31**

Gemarkung:	Hamm
Gemeinde:	Hamm
Lagebezeichnung:	Werler Straße 16
Fläche:	217 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 217 m ²
Aktualität des Flurstücks	27.01.2012

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

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

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)

2.3.2.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 2“, vom 18.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück zum 18.03.2026 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag keine Baulasten eingetragen sind.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

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

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

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

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

2.4 Grenzüberschreitungen

Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen auf das zu bewertende Grundstück noch am zu bewertenden Grundstück vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, sind die baulichen Anlagen auf dem zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Hamm eingetragen sind.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Hamm, www.hamm.de, ist das zu bewertende Grundstück mit Stand vom 05.11.2025 nicht in der Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen. Es wird unterstellt, dass es auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Hamm eingetragen ist.

2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Online-Auskunft des Bauamtes Stadt Hamm, www.hamm.de, vom 15.06.2026 befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 3“, liegt für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag 20.03.2026 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag besteht.

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Online-Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, www.hochwasserkarten.nrw.de mit Stand vom 19.03.2026, weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwas-

sergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhte Starkregengefahr.

- 2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.
Mit Schreiben vom 24.04.2026 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 4“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Schönaich“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Prinz Schönaich“ 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 Bergbau dokumentiert ist.

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

- 2.8.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf dem zu bewertenden Grundstück 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 30.06.2024)
18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 30.06.2024)
3.602.426 Einwohner

Stadt Hamm, kreisfrei (Stand 30.06.2024)
181.156 Einwohner

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Hamm (Stand 31.12.2022)
226,43 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

33,4% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

15,7 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

- % Abbauland und Halde

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

8,8 % Verkehrsfläche

4,3 % Flächen anderer Nutzung

66,6 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

52,1 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

1,5 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,9 % Gewässer

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 Industrie und Wirtschaft

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

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

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

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

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

3.3.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

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

3.3.2.2 Medizinische Versorgung

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

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 Straßenverkehr

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

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

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

3.3.3.4 Luftverkehr

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

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

3.3.3.5 Bundeswasserstraßen

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

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 28 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Mit einer Entfernung von etwa 32 km (Luftlinie) südöstlich von Münster und etwa 28 km (Luftlinie) nordöstlich von Dortmund bildet Hamm das Tor vom Münsterland zum Ruhrgebiet.

Rings um Hamm liegen im Kreis Soest die Gemeinde Lippetal, die Gemeinde Welver und die Stadt Werl sowie die im Kreis Unna gelegene Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen und die Stadt Werne und die im Kreis Coesfeld gelegene Gemeinde Ascheberg sowie die im Kreis Warendorf gelegene Gemeinde Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Die Hammer Stadtteile erstrecken sich nördlich und südlich der Lippe, die die Stadt und ihr Zentrum von Osten nach Westen auf einer Länge von nahezu 31 km durchfließt. Das Stadtgebiet von Hamm ist in die 7 Stadtbezirke Hamm-Mitte, Hamm-Bockum-Hövel, Hamm-Heessen, Hamm-Herringen, Hamm-Pelkum, Hamm-Rhyern und Hamm-Uentrop aufgeteilt.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 30 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 0,7 km südlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Hamm entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 28 und Abbildung 5 auf Seite 30 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 100 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Busbahnhof Hamm.

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 10,8 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 5,8 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Hamm in ca. 0,5 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks besteht in der Straße überwiegend aus zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, teils mit ausgebautem Dachgeschoss und teils mit Ladenlokal im Erdgeschoss.



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 1, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstücks
Foto Nr. 2, fotografiert am 19.03.2026

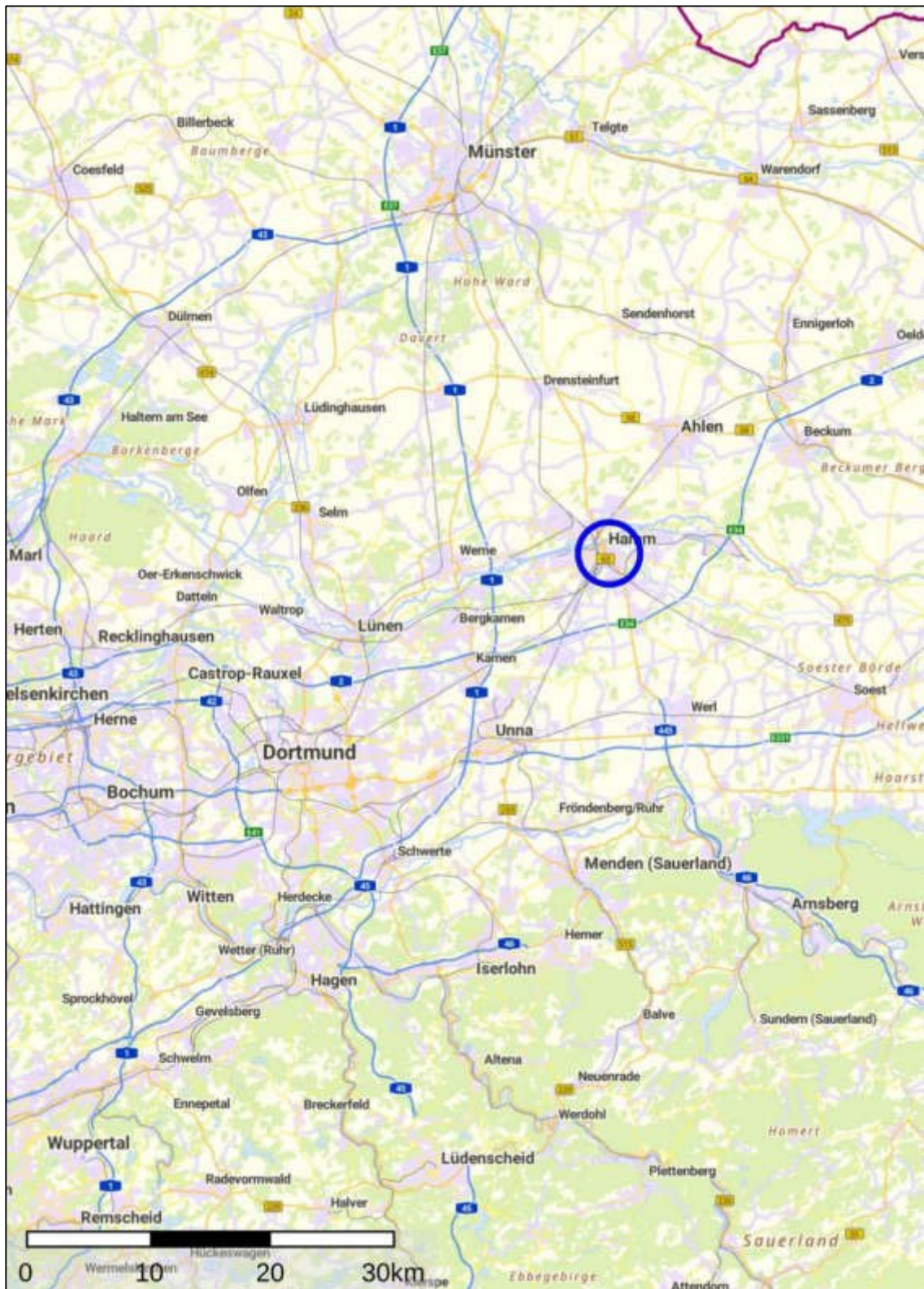


Abbildung 3 Auszug aus der Straßenkarte von NRW
Maßstab ca. 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 02.03.2026
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

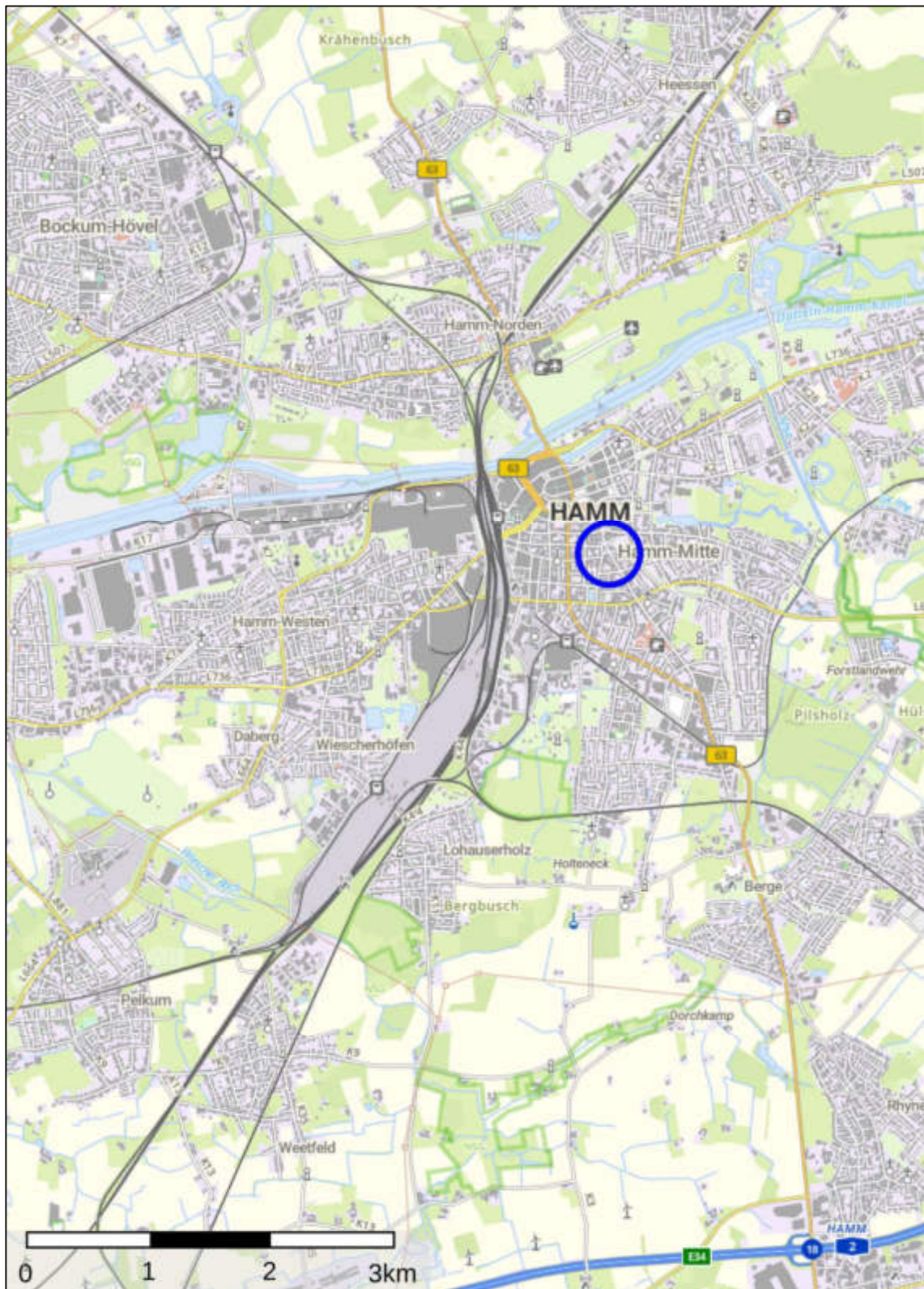


Abbildung 4 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Hamm
Maßstab ca. 1: 50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 02.03.2026
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

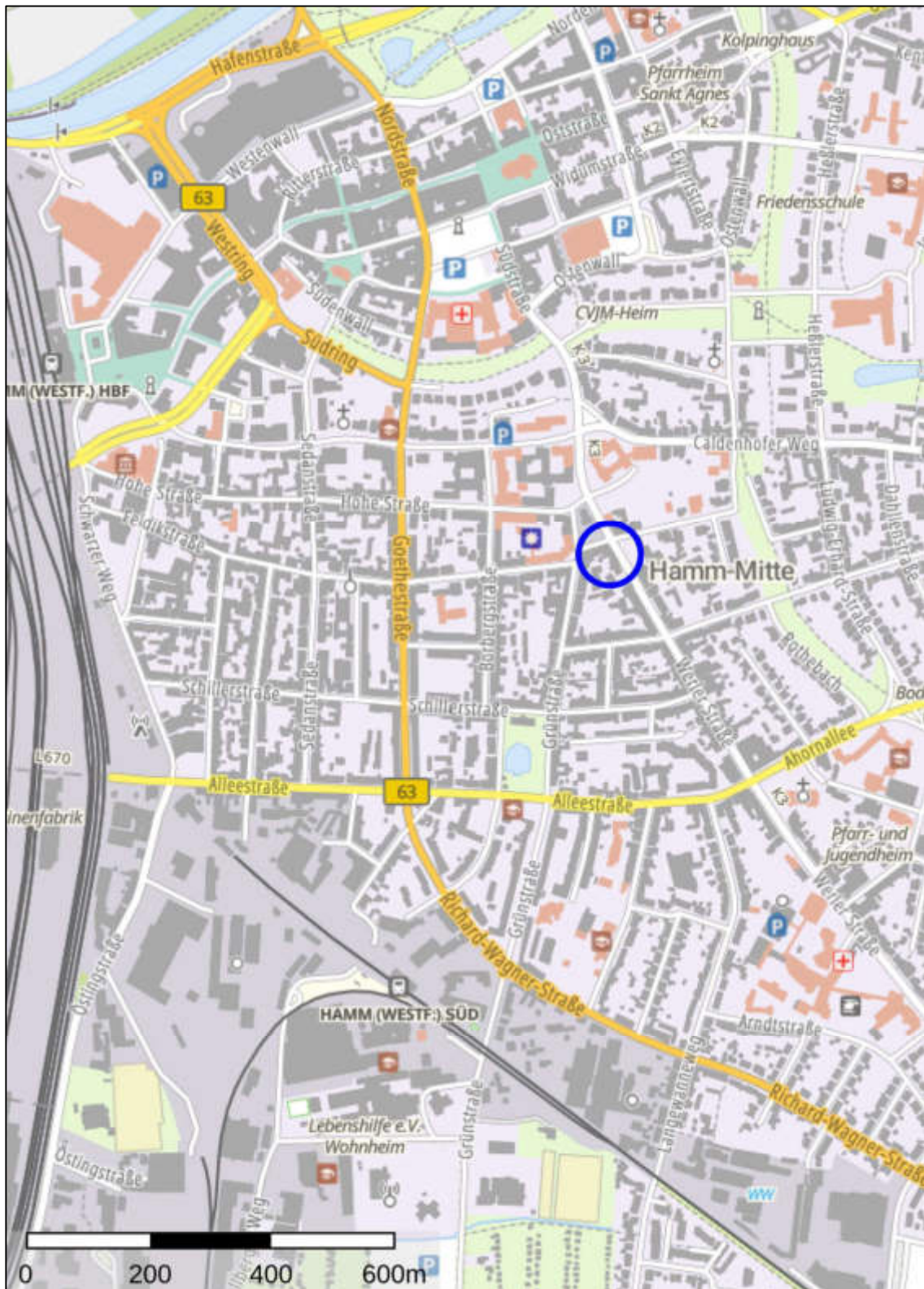


Abbildung 5 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Hamm
 Maßstab ca. 1: 10.000
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 02.03.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

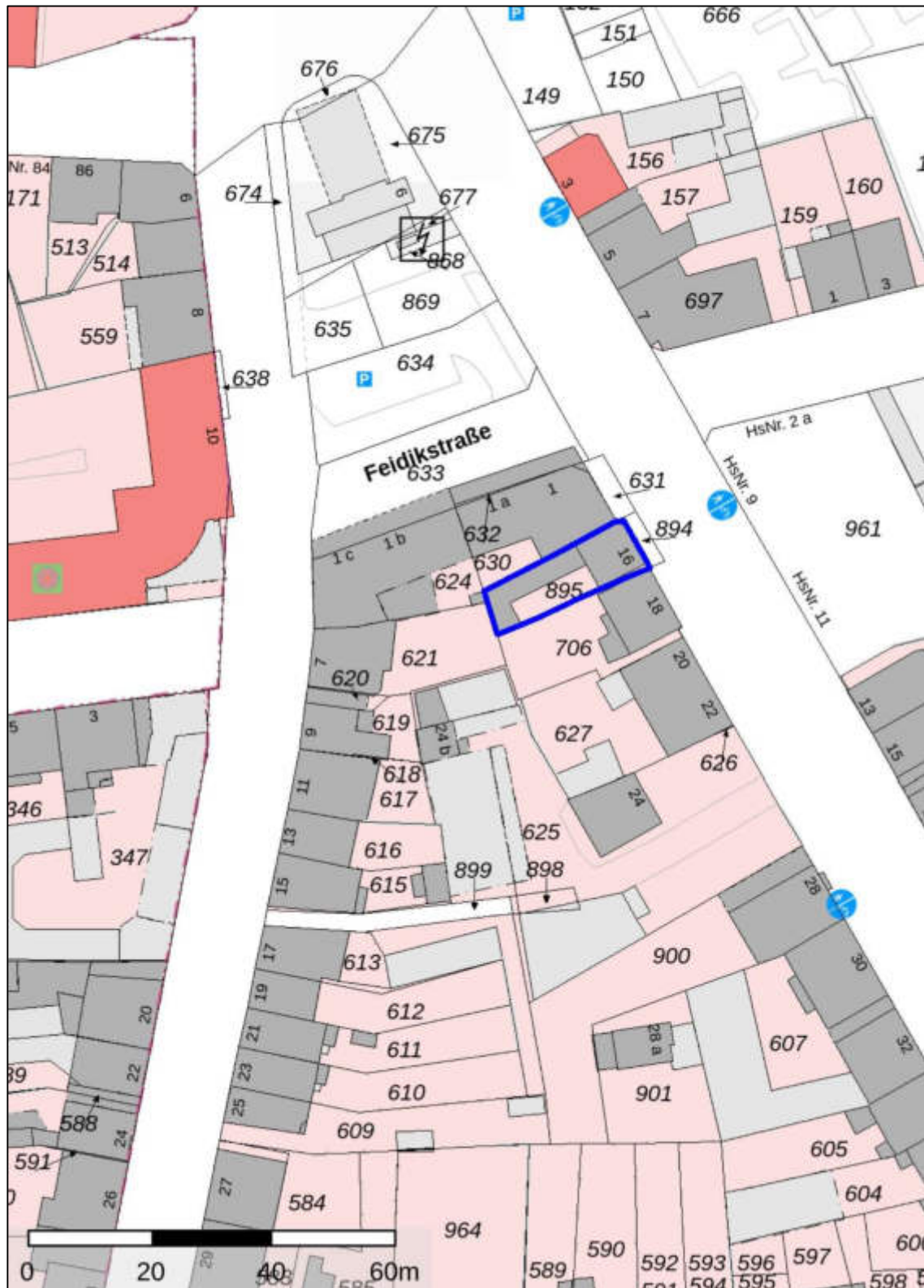


Abbildung 6 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
 Maßstab ca. 1: 1.000
 Das zu bewertende Grundstück ist blau markiert.
 Quelle: www.tim-online.nrw.de vom 02.03.2026
 © Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

4.1.4 Entwicklungszustand

(§ 3 ImmoWertV)

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

4.1.5 Umwelteinflüsse

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.5.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.

4.1.5.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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 des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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 des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.5.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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 des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Mit schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, „Name 5“, vom 25.03.2026 teilt diese Folgendes mit:

Die Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) – hat am 25.03.2026 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 von Gebäuden und unterirdischen Anlagen dürfen ohne vorherige Beteiligung des KBD-WL durchgeführt werden, solange sich nicht ein Blindgängerverdachtspunkt (VP) in unmittelbarer Nähe (bis 20 Meter Abstand) befindet.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Hamm, Flur 31, Flurstück 895

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 6 auf Seite 31 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 217 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 8 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 26 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 62 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

- 4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 31 dieses Gutachtens)
- 4.2.1.3.1 Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau
- Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze
 - Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze
 - Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 1 m im Mittel
 - Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze
- 4.2.1.4 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 19.03.2026 eingesehen.

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem freistehenden Einfamilienhaus sowie Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollunterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss nebst einem eingeschossigen zu Wohnzwecken ausgebauten ehemaligen Werkstattanbau mit Flachdach.

Das Kellergeschoss umfasst:

- vier Kellerräume

Das Erdgeschoss umfasst:

- einen Flur als Eingangsbereich mit Treppenzugang zum Obergeschoss
- eine Küche
- ein Wohnzimmer
- ein Kaminzimmer
- ein Gästebad mit Dusche, WC und Waschbecken
- einen Treppenzugang (4 Stufen) zum Zwischenbau mit Zugang zum Kellergeschoss, zum ehemaligen Werkstattanbau sowie zum Garten
- einen Flur im ehemaligen Werkstattanbau
- zwei Wohnräume im ehemaligen Werkstattanbau
- ein Bad im ehemaligen Werkstattanbau

Das Obergeschoss umfasst:

- drei Räume

Das Dachgeschoss wurde aus Sicherheitsgründen nicht berücksichtigt.

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung) des Wohnhauses, aus den Bauakten der Stadt Hamm nicht ersichtlich, vom Unterzeichner geschätzt.
ca. 1915

Baujahr (Erstnutzung) des Werkstattanbaus, aus den Bauakten der Stadt Hamm nicht ersichtlich, vom Unterzeichner geschätzt.
ca. 1945

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

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

Kellergeschoss	ca. 67 m ²
Erdgeschoss Wohnhaus	ca. 67 m ²
Erdgeschoss Zwischenbau	ca. 10 m ²
Erdgeschoss Werkstattanbau	ca. 79 m ²
1. Obergeschoss	ca. 67 m ²
Dachgeschoss	ca. 67 m ²
Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau, gesamt	ca. 357 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

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

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

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen,

die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

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

5.1.3.3 **Bruttorauminhalt (BRI)**

Der Bruttorauminhalt (BRI) konnte aufgrund unvollständiger Planunterlagen sowie fehlender belastbarer Berechnungen in den Bauakten der Stadt Hamm nicht ermittelt werden. Von einer eigenen Aufmaßnahme wurde aufgrund der bestehenden Einsturzgefahr und der damit verbundenen sicherheitsrelevanten Risiken abgesehen.

Mangels vollständiger Planunterlagen erfolgt die Herleitung der anrechenbaren Wohnfläche daher überschlägig auf Basis des Verhältnisses zwischen Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche. Der Unterzeichner hält ein Verhältnis von 1,0 m² Wohnfläche zu 1,5 m² Bruttogrundfläche für die vorliegenden Wohngeschosse unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der üblichen baulichen Ausführung für sachgerecht und legt dieses der weiteren Bewertung zugrunde.

Wohnhaus mit Werkstattanbau
223 m² BGF / 1,5

149 m²

Wohnfläche, gesamt

ca. 149 m²

5.1.3.4 Bruttorauminhalt (BRI)
(gem. DIN 277, Stand: Januar 2016)

Der Bruttorauminhalt (BRI) wird gemäß DIN 277:2016-01 als das gesamte von den äußeren Begrenzungsflächen eines Bauwerks umschlossene Volumen definiert. Er umfasst alle über- und unterirdischen Gebäudeteile, die vollständig oder überwiegend baulich umschlossen sind.

Der Bruttorauminhalt (BRI) konnte aufgrund unvollständiger Planunterlagen sowie fehlender belastbarer Berechnungen in den Bauakten der Stadt Hamm nicht ermittelt werden. Von einer eigenen Aufmaßnahme wurde aufgrund der bestehenden Einsturzgefahr und der damit verbundenen sicherheitsrelevanten Risiken abgesehen.

Mangels vollständiger Planunterlagen wird der Bruttorauminhalt vom Unterzeichner unter Verwendung der Messfunktion des Online-Portals TIM-Online NRW sowie auf Grundlage einer sachverständigen Schätzung der Geschosshöhen ermittelt.

Wohnhaus

Kellergeschoss 67 m² BGF × ca. 2,20 m Geschosshöhe	147 m²
Erdgeschoss 67 m² BGF × ca. 2,60 m Geschosshöhe	174 m²
Obergeschoss 67 m² BGF × ca. 2,60 m Geschosshöhe	174 m²
Dachgeschoss 67 m² BGF × ca. 1,7 m mittlere Geschosshöhe	114 m²

Zwischenbau

Erdgeschoss 10 m² BGF × ca. 4,0 m Geschosshöhe	40 m²
---	-------

Werkstattanbau

Erdgeschoss 79 m² BGF × ca. 3,4 m mittlere Geschosshöhe	269 m²
BRI, gesamt	ca. 918 m²

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

Die bauliche Anlage Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 7 Straßenansicht des Wohnhauses
Foto Nr. 3, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 8 Gartenansicht des Wohnhauses
Foto Nr. 4, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 9 Seitenansicht des Werkstattanbaus
Foto Nr. 5, fotografiert am 19.03.2026

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

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

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fundamente:

massiv, Mauerwerk oder Beton

Decken:

- Holzbalkendecke

Außenwände:

- Mauerwerk
- Wärmedämmung baujahrestypisch
- Oberflächen Plattenverkleidung in Klinkeroptik

Dachkonstruktion:

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

Treppen:

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe Holzwangentreppen

Fenster:

- Dachgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Haustür Kunststofftür mit Lichtausschnitt
- Gartentür Kunststofftür

Innenwände:

- Mauerwerk

Innentüren:

- Holztüren, glatt

Fußböden:

- Kellergeschoss Estrich
- Erdgeschoss Holzdielenboden, Fliesen im ehemaligen Werkstattanbau
- 1. Obergeschoss Holzdielenboden

Sanitäreinrichtungen:

- Ehem.WerkstattanbauWC, Waschbecken und Dusche, deckenhoch gefliest

Heizungsanlage:

- zum Wertermittlungstichtag keine Heizungsanlage vorhanden

5.1.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 10 Flur und Eingangsbereich im Erdgeschoss
Foto Nr. 6, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 11 Flur im Erdgeschoss
Foto Nr. 7, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 12 Küche im Erdgeschoss
Foto Nr. 8, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 13 Wohnraum im Erdgeschoss
Foto Nr. 9, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 14 Zugang zum Garten, zum ehemaligen Werkstattanbau und zum Keller
Foto Nr. 10, fotografiert am 19.03.2026

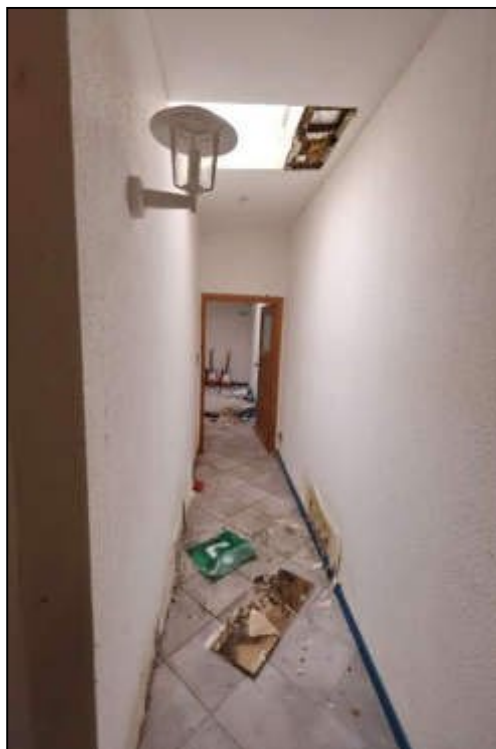


Abbildung 15 Flur im ehemaligen Werkstattanbau
Foto Nr. 11, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 16 Wohnraum im ehemaligen Werkstattanbau
Foto Nr. 12, fotografiert am 19.03.2026

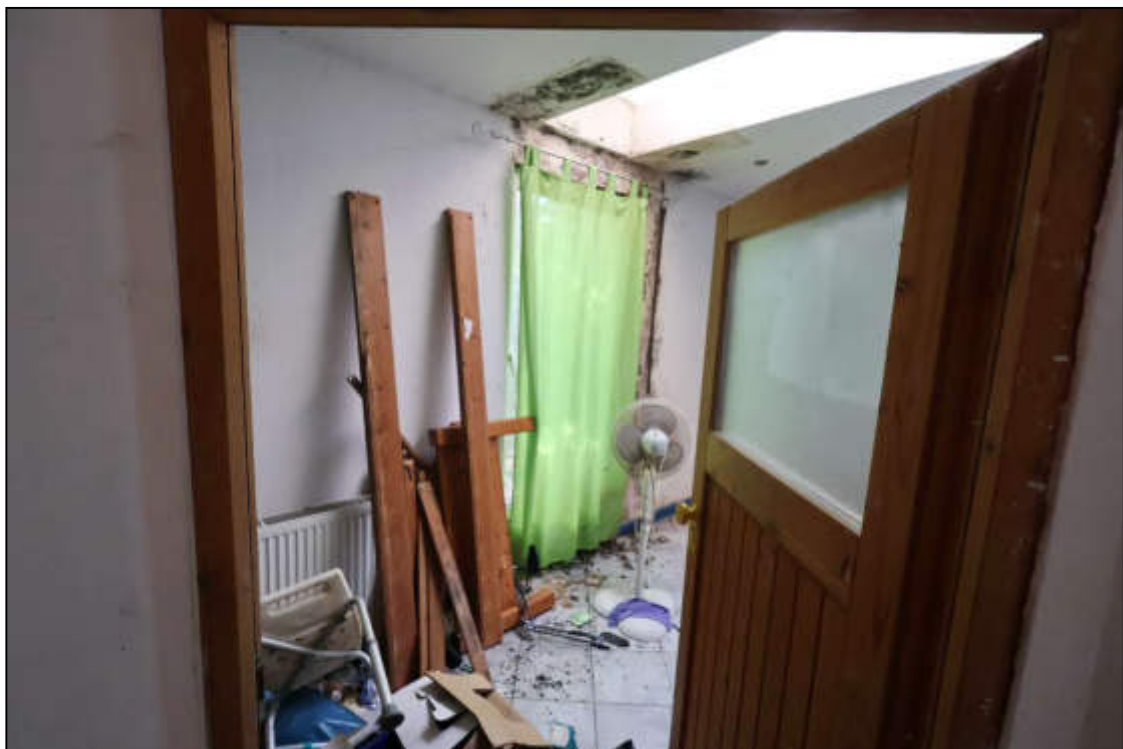


Abbildung 17 Wohnraum im ehemaligen Werkstattanbau
Foto Nr. 13, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 18 Kellergeschoss
Foto Nr. 14, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 19 Kellergeschoss
Foto Nr. 15, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 20 Kellergeschoss
Foto Nr. 16, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 21 Flur im Obergeschoss des Wohnhauses
Foto Nr. 17, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 22 Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses
Foto Nr. 18, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 23 Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses
Foto Nr. 19, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 24 Wohnraum im Obergeschoss des Wohnhauses
Foto Nr. 20, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 25 Treppenzugang zum Dachgeschoss
Foto Nr. 21, fotografiert am 19.03.2026

5.1.6.2 Planunterlagen

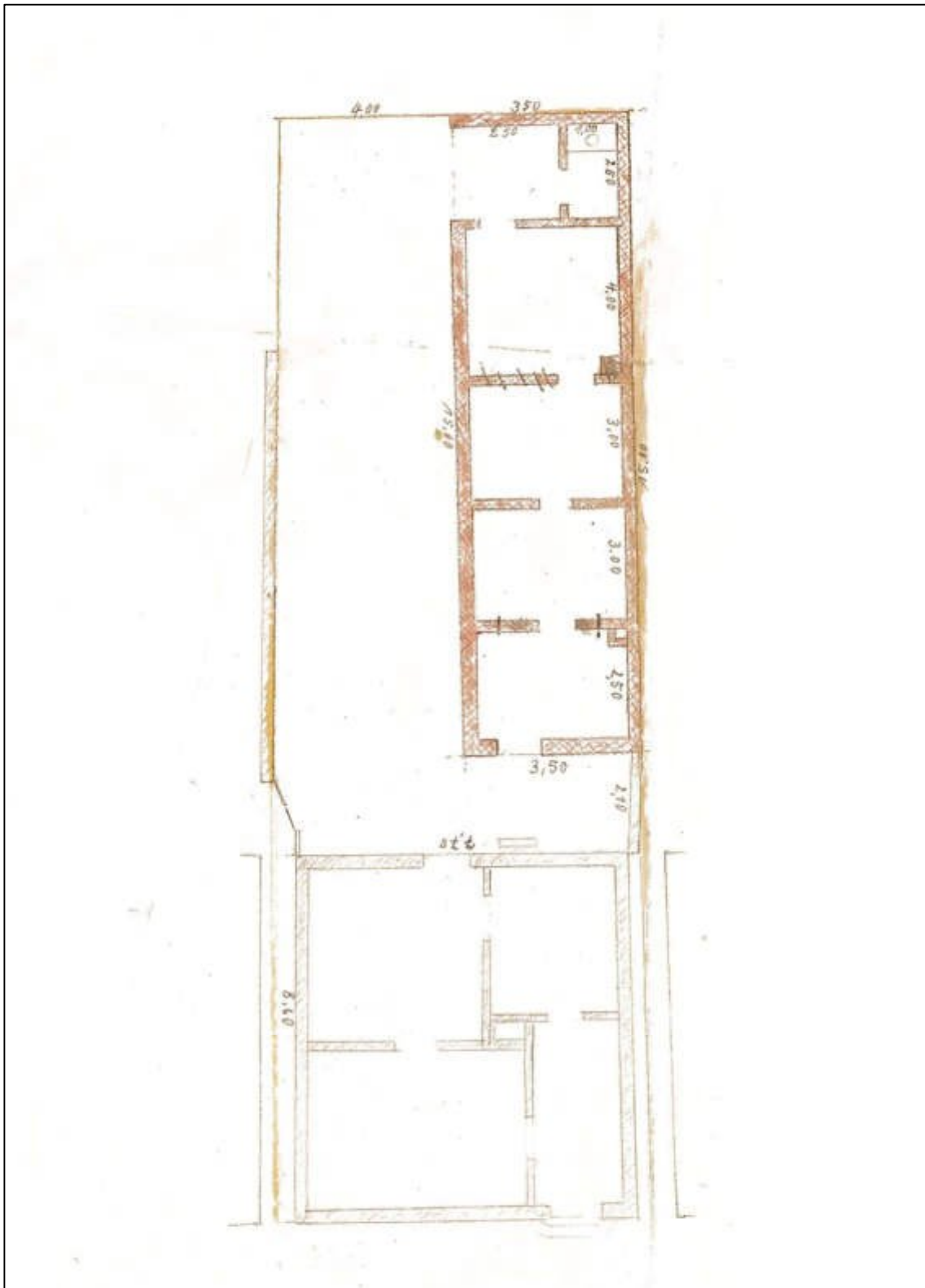


Abbildung 26 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Hamm, ohne Maßstab, in der Örtlichkeit modifiziert
© Stadt Hamm

5.1.7 Bauzustand

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

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem desolaten allgemeinen Bauzustand. Der Unterzeichner sieht für das Wertermittlungsobjekt keine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben und geht in seinen Berechnungen von einer Freilegung des Grundstücks aus.

5.1.7.1 Unterlassene Instandhaltung

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

5.1.7.1.1 Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

„Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.“

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

5.1.7.1.2 Der Unterzeichner hat erhebliche unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

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

5.1.7.2.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

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

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

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

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

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

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

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

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.3 Bauschäden
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.3.1 Definition des Schadens:

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

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

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat gravierende Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 56 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Wohnhaus mit ehemaligem Werkstattanbau befindet sich in einem desolaten und stark vermüllten Zustand. Gemäß Ordnungsverfügung darf das Wohnhaus seit dem 15.02.2024 nicht mehr zu Wohn- und Aufenthaltswirken genutzt werden.

„Am gestrigen Tage hat in Ihrem Beisein eine Besichtigung des Gebäudes durch die Wohnungsaufsicht der Stadt Hamm stattgefunden. Hierbei wurden erhebliche Mängel, u.a. aus statischer Sicht, festgestellt. Die vorgefundenen Mängel veranlassen mich, ordnungsbehördliche Maßnahmen gegen Sie einzuleiten.

Hiermit untersage ich Ihnen, ab sofort, spätestens mit dem Tage der Zustellung dieser Verfügung, die weitere Nutzung des Gebäudes Werler Straße 16 zu Wohn- und Aufenthaltswirken.

Gemäß Mängelbericht der Wohnungsaufsicht, „Name 6“ wurde folgender Sachverhalt festgestellt:

„Starker Wasserschaden im Dachgeschoss:

Das Einfamilienhaus weist einen schwerwiegenden Wasserschaden im Dachgeschoss auf, der dringend behoben werden muss, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten und weitere Schäden am Gebäude zu verhindern.

Beim Betreten des Dachgeschosses wurde ein gravierender Wasserschaden festgestellt. Die Decke und Wände sind durchfeuchtet. Es besteht deutliche Schimmelbildung.

Die Statik des Dachstuhls sollte durch einen Statiker kontrolliert werden, da einige Träger bereits stark durchweicht und teilweise

beschädigt sind. Es biegen sich die Balken der Holzbalkendecke durch.

Die weitere Besichtigung wurde aufgrund der Statik abgebrochen!

„Name 7“ (Eigentümer) teilte mir mit, dass er das Ober- und Dachgeschoss seit einem halben Jahr nicht mehr betreten hat.

Durchfeuchtung der Innen und Außenwände

Der gesamte Wohnbereich ist feucht. Die Innen- und Außenwände sind nass. Die Gipskartonplatten sind voll mit Schimmel. Die Tapeten lösen sich von den Wänden. Der Fußboden ist nass. Das ganze Haus riecht feucht und schimmelig. Ein gesundes Wohnen ist hier nicht mehr möglich.

Kostenschätzung nur bezogen auf den Wasserschaden. Hier sind keine Erhaltungs- und Modernisierungskosten mit einbezogen worden,

Sanierung Dach *ca. 10.000 €*

*Sanierung Obergeschoss
und Erdgeschoss* *ca. 45.000 €
Ca. 55.000 € „*

Seit der Ordnungsverfügung vom 15.02.2024 bis zum Wertermittlungstichtag wurden keine Sanierungsmaßnahmen, Modernisierungen oder Instandhaltungen vorgenommen. Das Wohnhaus sowie der ehemalige Werkstattanbau befinden sich in einem desolaten Zustand mit durchnässten Innen- und Außenwänden und erheblicher Schimmelbildung in allen Räumen. In den Räumen im Keller-, Erd- sowie im Obergeschoss hat der Unterzeichner zu Teilen stehendes Wasser vorgefunden. Die Geschosdecken sind nahezu vollständig durchnässt und teilweise bereits eingestürzt. Die folgende Fotodokumentation dient beispielhaft.

5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 27 großflächige Putzabplatzungen an den Außenwänden
Foto Nr. 22, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 28 verwitterte Holzfensterrahmen
Foto Nr. 23, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 29 Schimmelbefall an den Innenwänden, durchnässte Deckenkonstruktion
Foto Nr. 24, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 30 stehendes Wasser im Erdgeschoss
Foto Nr. 25, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 31 durchnässtes Mauerwerk
Foto Nr. 26, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 32 stehendes Wasser im Kellergeschoss, durchnässte Deckenkonstruktion
Foto Nr. 27, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 33 Einsturzgefährdete Deckenkonstruktion im Obergeschoss
Foto Nr. 28, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 34 teilweise eingestürzte Deckenkonstruktion im Obergeschoss
Foto Nr. 29, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 35 starke Schimmelbildung und Nässe im ehem. Werkstattanbau
Foto Nr. 30, fotografiert am 19.03.2026

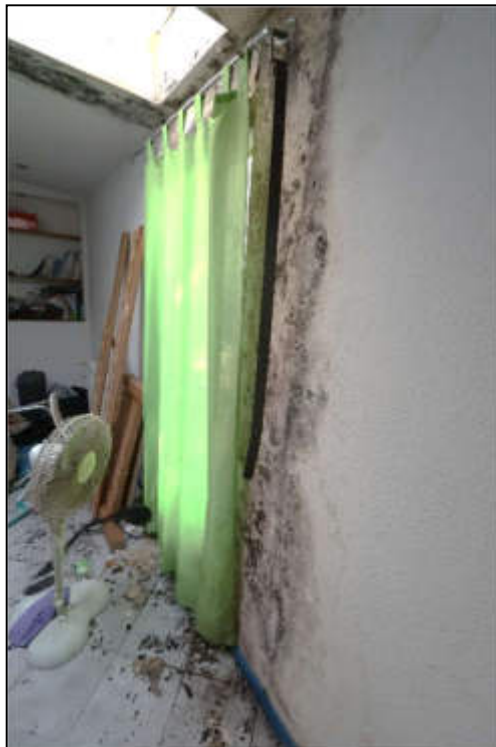


Abbildung 36 starke Schimmelbildung und Nässe im ehem. Werkstattanbau
Foto Nr. 31, fotografiert am 19.03.2026

5.2 Außenanlagen

5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Östlich vor den baulichen Anlagen befindet sich ein öffentlicher Fußgängerweg mit einer Treppe (5 Stufen) zur Hauseingangstür. Südlich zwischen dem Wohnhaus und dem Nachbargebäude befindet sich ein Zugang zum Garten durch ein Rolltor und über eine betonierte Wegfläche.



Abbildung 37 Hauszugangsbereich östlich des Wohnhauses
Foto Nr. 32, fotografiert am 19.03.2026



Abbildung 38 Rolltor mit Zugang zum Garten
Foto Nr. 33, fotografiert am 19.03.2026

5.2.2 Garten

Der Garten des zu bewertenden Grundstücks besteht aus einer Rasenfläche mit angelegten Beeten, in denen Sträucher und Bäume gepflanzt wurden.

Der Garten befindet sich in einem vermüllten und ungepflegten Zustand.



Abbildung 39 Garten westlich vom Wohnhaus
Foto Nr. 34, fotografiert am 19.03.2026

5.2.3 Einfriedung

Das zu bewertende Grundstück ist zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze durch die Grenzbebauung, zur östlichen Grundstücksgrenze durch die Grenzbebauung sowie durch ein Rolltor und nach Süden durch eine Mauer auf dem zu bewertenden Grundstück eingefriedet.

5.3 Gesamteindruck

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß Mietspiegel in einfacher Wohnlage der Stadt Hamm.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem desolaten Erhaltungszustand und sind zum Wertermittlungstichtag unbewohnbar.

Die baulichen Anlagen sowie das Grundstück sind durch umfangreiche Abfallansammlungen gekennzeichnet.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

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.

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 dem zu bewertenden Grundstück 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 das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

Die Bodenwertermittlung wird vom Unterzeichner auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren berechnet.

Verfahrenswahl

Das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohngebäude befindet sich in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, stehendes Wasser in Gebäudeteilen sowie teilweise eingestürzte Decken festgestellt. Die bauliche Substanz ist insgesamt als stark geschädigt zu beurteilen.

Aufgrund des Zustands sowie des zu erwartenden Sanierungsaufwandes ist eine wirtschaftlich vertretbare Instandsetzung aus Sicht des Unterzeichners nicht zu erwarten. Für potenzielle Erwerber steht daher nicht die vorhandene Bebauung, sondern die künftige Nutzung des Grundstücks nach Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vordergrund. Die vorhandene Bebauung stellt somit keinen wertrelevanten Vermögensbestandteil dar, sondern verursacht vielmehr Abbruch- und Freilegungskosten.

Vor diesem Hintergrund wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der erforderlichen Abbruch- und Freilegungskosten abgeleitet. Die Anwendung des Sachwertverfahrens erscheint aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung nicht sachgerecht.

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 das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2026 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

245 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke im Kerngebiet mit einer drei- bis viergeschossigen baulichen Nutzung im Kerngebiet.

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.

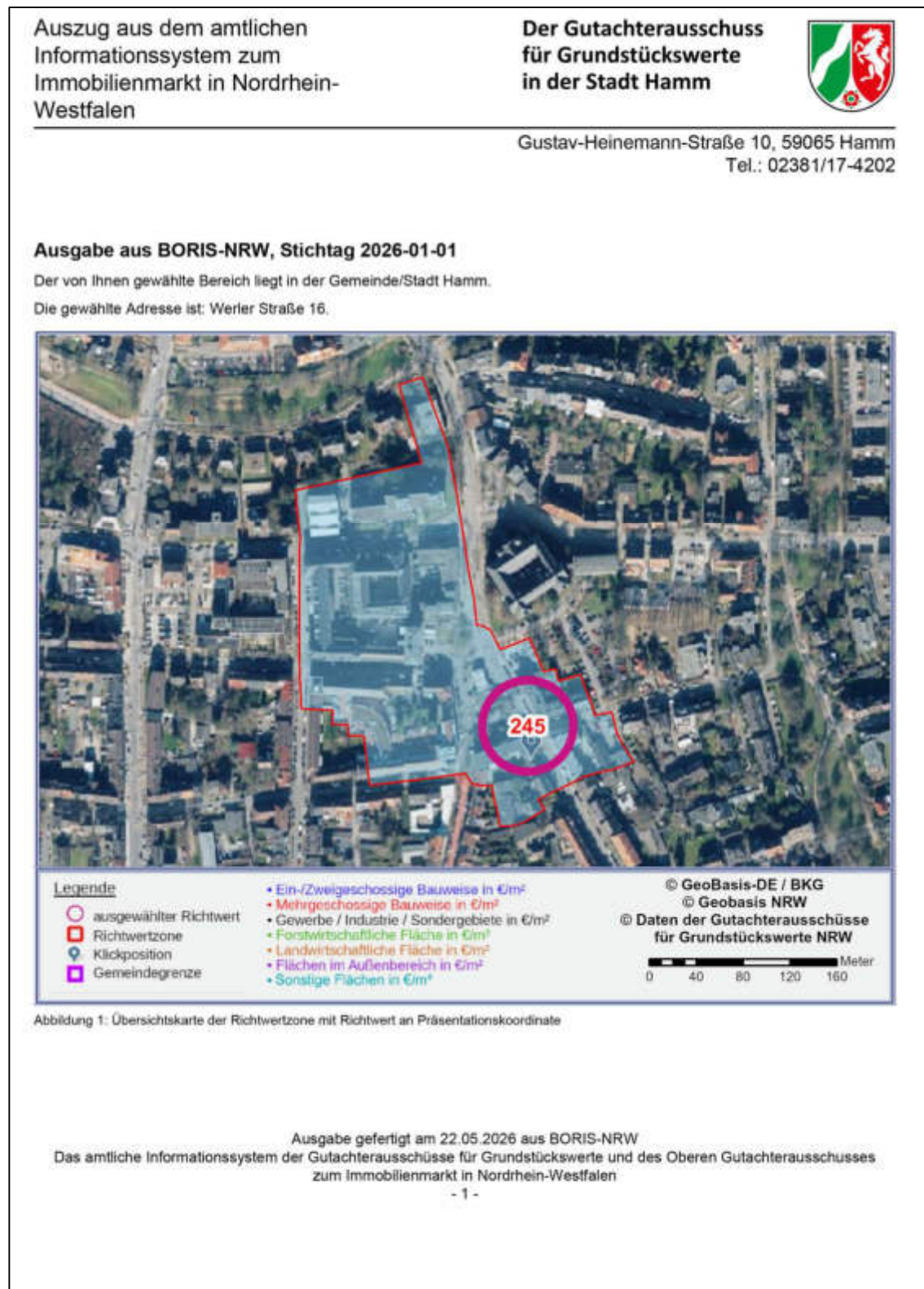


Abbildung 40 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert in der Stadt Hamm mit Stand vom 01.01.2026
 Quelle: www.boris.nrw.de
 © GeoBasis-DE / BKG
 © Geobasis NRW
 © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Hamm
Postleitzahl	59065
Gemarkungsname	Hamm
Gemarkungsnummer	1356
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	255
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III-IV
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	245 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 41 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 keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

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

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

7.4 Wertzonen

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Hamm, „Name 8“, vom 16.03.2026 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Werler Straße.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

„Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.

Der Straßenbaubeitrag für die im Jahre 2022 durchgeführte Erneuerung der Beleuchtung ist noch zu zahlen. Über die Höhe des Straßenbaubeitrages nach § 8, § 8 a KAG kann zurzeit keine Angabe gemacht werden.

Sofern eine Förderung gem. Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge vom 23.09.2025, gültig bis zum 31.12.2030, gewährt wird, erfolgt eine Übernahme der Anliegeranteile durch das Land NRW und eine vollständige Entlastung der Beitragspflichtigen“

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Das Wohnhaus sowie der ehemalige Werkstattanbau sind nach Angaben des Bauordnungsamtes der Stadt Hamm, Frau „Name 9“, aufgrund des desolaten Erhaltungszustandes seit dem 15.02.2024 nicht mehr zu Wohn- und Aufenthaltszwecken nutzbar. Anhand der Ortsbesichtigung und des festgestellten Erhaltungszustandes sieht der Unterzeichner keine wirtschaftliche Nutzbarkeit mehr für die baulichen Anlagen und geht für seine Verkehrswertermittlung von einem Abbruch der baulichen Anlagen aus.

Der Unterzeichner schätzt den Kostenaufwand für den vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen sowie für die damit einhergehenden Freilegungs- und Entsorgungsarbeiten des Grundstücks unter Berücksichtigung sämtlicher erschwerender Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere die dichte innerstädtische Bebauung, die exponierte Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der

Stadt Hamm, der erheblich vermüllte Zustand des Grundstücks einschließlich der Außenanlagen sowie die bestehende Unsicherheit hinsichtlich möglicherweise verbauter, schadstoffhaltiger oder anderweitig problematischer Materialien. Vor diesem Hintergrund werden Rückbau- und Freilegungskosten in Höhe von 40 EUR/m³ vom Unterzeichner als marktüblich betrachtet. Die Berechnung der Freilegungskosten erfolgt in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe auch Nr. 8. auf Seite 71 dieses Gutachtens).

7.7 Bodenwert in unbebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 66 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 895		
Gebäude- und Freifläche, Wohnen		
217 m ² × 245 EUR/m ²	=	<u>53.165 EUR</u>
Bodenwert, gesamt	=	<u><u>53.165 EUR</u></u>

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

8.1 Werteinfluss des Bauzustands

8.1.1 Werterhöhungen

Wererhöhungen, beispielsweise durch
überdurchschnittlichen Erhaltungszustand
oder außergewöhnliche Architektur:

▪ keine 0 EUR

Wererhöhung aufgrund des Bauzustands,
gesamt = 0 EUR

8.1.2 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beein-
trächtigungen, Beschädigungen und unter-
lassener Instandhaltung

▪ Rückbau- und Freilegungskosten bei
einem umbauten Raum zur Größe von
918 m³ und Rückbaukosten in Höhe
von 40 EUR/m³ 36.720 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len, gesamt = 36.720 EUR

8.2 Werteinfluss, gesamt

Wererhöhung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len 0 EUR

Wertminderung aufgrund von besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkma-
len – 36.720 EUR

Werteinfluss durch besondere objektspezi-
fische Grundstücksmerkmale = – 36.720 EUR

9 Ermittlung des Vergleichswertes

9.1 fiktiv unbelasteter Vergleichswert

- 9.1.1 Da keine Rechte und Belastungen die das zu bewertende Grundstück betreffen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis eingetragen sind ist der fiktiv unbelastete Vergleichswert für das zu bewertende Grundstück gleich dem Vergleichswert.

9.2 Vergleichswert

marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert		53.165 EUR
Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Berücksichtigung der Freilegungskosten	–	<u>36.720 EUR</u>
Vergleichswert des zu bewertenden Grundstücks	=	<u><u>16.445 EUR</u></u>

10 Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 Verkehrswert

(§ 8 ImmoWertV)

- 10.1.1 Es wurden ermittelt der
- Bodenwert in unbebautem Zustand 53.165 EUR
 - Vergleichswert 16.445 EUR
- 10.1.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Sachwert bzw. am Vergleichswert.
- 10.1.3 Aufgrund des allgemeinen Bauzustandes wurde von der Anwendung des Sachwertverfahrens abgesehen.
- 10.1.4 Da das aufstehende Gebäude in einem desolaten Zustand ist und der Unterzeichner von einer Freilegung des Grundstücks ausgeht, wurde aus dem Bodenwert und den Freilegungskosten der Vergleichswert berechnet, um für das zu bewertende Grundstück den Verkehrswert abzuleiten.
- 10.1.5 Der ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück unter der Anschrift Werler Straße 16 in 59065 Hamm wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 festgestellt zu

16.500 EUR

in Worten: sechzehntausendfünfhundert EURO

- 10.1.6 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 12 und Nr. 1.2 auf Seite 14 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

11 Schlussbemerkungen

11.1 Gutachtenumfang

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2026.024-ZV umfasst 74 Seiten.

11.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 14 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.

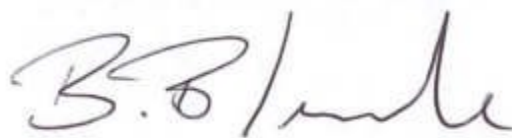
11.3 Datenschutz

11.3.1 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.

11.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 29.06.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 29.06.2026



Bastian Bienek M. Sc. RWTH