

Verkehrswertgutachten Az.: 260026-005
Danziger Straße 15, 46499 Hamminkeln

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 001/25

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfring, c

160

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35

www.swo-wertermittlung.de

Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Datum: 26.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das u.a. mit einem

**Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück
in 46499 Hamminkeln, Danziger Straße 15**

Gemarkung Hamminkeln

Flur 4

Flurstücke 2046, 2051, 2095



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Grundstück war ausschließlich von der Straße „Danziger Straße“ eingeschränkt einsehbar. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem Sicherheitsabschlag von 15% der vorläufigen Gebäudesachwerte behaftet.

**Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 mit
rd. 282.000 € geschätzt.**

Ausfertigung Internetversion

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Teile dieser Internetversion anonymisiert sind. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Das Originalgutachten liegt beim Amtsgericht Wesel vor.

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus).....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.2.2	Bewertung des Wertermittlungsobjekts.....	15
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23

4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Ertragswertberechnung	27
4.5.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
4.6	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	31
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.7.4	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen und Literatur	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Literatur	34
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: u.a. Reihennittelhaus / Garage / Zuwegung
Objektadresse: Danziger Straße 15, 46499 Hamminkeln
Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamminkeln, Blatt [REDACTED]
Katasterangaben: Gemarkung Hamminkeln, Flur 4, Flurstücke 2046 (1/13tel Mit-eigentumsanteil), 2051, 2095

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Eigentümer: [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
[REDACTED]
geb. [REDACTED]
geb. am [REDACTED]

- zu je 1/2 Anteil -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Verfahren (Az.): 014 K 001/25
Wertermittlungstichtag: 17.03.2026
Qualitätstichtag: 17.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 17.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen: vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2025

vom Sachverständigen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Wesel
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.05.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 19.05.2025

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 15 „Ringenger Straße“

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 27.03.2025 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
- b) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- c) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.
- f) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 02.03.2026 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Trotz Einladung zum Ortstermin sind die Eigentümer am 19.03.2026 nicht erschienen. Eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen wurde somit nicht ermöglicht. Da das Verfahren nach Einstellung erneut wiederaufgenommen werden sollte, wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen in dem Zeitraum zwischen Einholung der Daten und letztlich dem Wertermittlungstichtag erfolgt sind.

Da u.a. das Bewertungsobjekt nicht vollständig einsehbar war, werden im Gutachten folgende Annahmen getroffen:

- Das Reihenmittelhaus verfügt über eine baujahrestypische Ausstattung ohne jegliche Baumängel und -schäden. Das Objekt wurde ordnungsgemäß in Stand gehalten.
- Die Luftbilder und Bauakten bilden den aktuellen Zustand zum Wertermittlungstichtag wieder.

Hinweis: Diese Angaben sind mit einem erheblichen Risiko behaftet und können von der Realität teils deutlich abweichen.

1.5 Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

- Zu a) Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist eine Berücksichtigung von möglichem Zubehör nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass kein Zubehör vorliegt.
- Zu b) Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Zu c) Es liegen keine Informationen zu bestehenden Miet- oder Pachtverträgen vor. Aufgrund der Abwesenheit der Eigentümer beim Ortstermin konnten diesbezüglich keine Auskünfte eingeholt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer das Bewertungsobjekt eigenständig nutzen.
- Zu d) Es liegen augenscheinlich keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- Zu e) Es liegen für die Flurstücke 2051 und 2095 wertneutrale Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Die Eintragungen schließen lediglich eine getrennte Veräußerung von Wohnhaus- und Garagenparzelle aus. Für das Flurstück 2046 sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Hamminkeln keine Eintragungen vorhanden.
- Zu f) Gemäß Mitteilung des Kreises Wesel vom 06.05.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Hamminkeln, 27.450 Einwohner (Stand: 31.12.2023)
	Die Stadt Hamminkeln liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel. Hamminkeln ist die jüngste Gemeinde des Kreises Wesel.
Überörtliche Anbindung:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel (ca. 10 km bis Zentrum) Bocholt (ca. 15 km bis Zentrum) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Autobahnzufahrt:</u> A3 <u>Bundesstraßen:</u> B70, B473 <u>Bahnhof:</u> in Hamminkeln <u>Flughäfen:</u> Weeze (ca. 50 km) Düsseldorf (ca. 65 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich von Hamminkeln. Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Hamminkeln vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend Reihen- und Doppelhausbebauung
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(Flurstück 2095)

Straßenfront zur Straße „Danziger Straße“:

ca. 7 m

Tiefe:

ca. 35 m

Grundstücksgröße:

Flurstück 2095: 246 m² (Reihenmittelhausflurstück)

Flurstück 2046: 476 m² (Zuwegung zum Garagenflurstück)

Flurstück 2051: 19 m² (Garagenflurstück)

gesamt: 741 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Parkbucht

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Flurstück 2095: Reihenhausbebauung

Gemeinsamkeiten:

Flurstück 2051: Reihengaragen

Bergschadensgefährdung:

Zur Bergschadensgefährdung gibt die Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme vom 19.05.2025 ab (in Auszügen):

„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (...) In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.“

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2025 vom Amtsgericht Wesel vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hamminkeln Blatt [REDACTED] folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 11.04.2025 ist zu Lasten des Flurstücks 2046 keine Baulast eingetragen. Folgende Eintragung ist zu Lasten der Flurstücke 2051 und 2095 eingetragen:

- „Die noch zu errichtende PKW-Garage auf dem Flurstück 2051 muß stets dem Wohnhaus auf den Flurstücken 2030 und 2031 dienen. Eine getrennte Veräußerung von Wohnhaus- und Garagenparzelle ist ausgeschlossen.“

Die Flurstücke 2030 und 2031 haben durch Fortschreibung die Bezeichnung 2095 erhalten.

Anmerkung:

Die Baulasteneintragungen sind als wertneutral zu betrachten, da die Flurstücke als wirtschaftlich eine Einheit angesehen werden und im üblichen Geschäftsverkehr ohnehin gemeinsam veräußert werden.

Denkmalschutz:

Im Geoportal Niederrhein ist kein Denkmal auf dem Flurstück eingezeichnet.

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Hamminkeln ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt der Bebauungsplan Nr. 15 „Ringenger Straße“. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung steht mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer Dachneigung von 30° fest.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die aufstehenden Gebäude und das Grundstück ordnungsgemäß in Stand gehalten wurden.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist aufgrund der vorhandenen Eingangsstufe nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Waschraum, Anschlussraum, Heizungsraum, Flur, Zwei Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele, WC, Abstellraum
Obergeschoss:	Kind 1, Eltern, Kind 2, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Kind 3, Flur

Hinweis: Da eine Innenbesichtigung durch die Eigentümer nicht ermöglicht wurde, stützen sich die Aussagen zu den Nutzungseinheiten und den Raumaufteilungen lediglich auf Auskünfte aus den vorliegenden Bauakten. Es wird unterstellt, dass eine wesentlich abweichende Nutzung bzw. eine räumliche Veränderung nicht stattgefunden hat.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Keller: Stahlbeton Geschosse: 17,5 + 24 cm Kalksandstein, 5 cm Mineralwolle, 10,5 cm Verblendsiegel
Innenwände:	tragend: 17,5 cm Kalksandstein u. 24 cm Nicht tragend: 11,5 cm Poroton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosse: Holzstufen auf Stahlkonstruktion Außentreppe: Betonfertigstufen
Hauseingang:	Holztür mit Glasausschnitt und Seitenteil

Dach: Dachform:
Satteldach (Kehlbalkendach in Holz)
Dacheindeckung:
Dachziegel (anthrazit)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: vorhanden
Abwasserinstallation: vorhanden
Elektroinstallation: vorhanden
Heizung: Heizungsanlage unbekannt
Zentrale Warmwasserheizung, betrieben mit Erdgas aus Versorgungsleitung (gemäß Bauakte)

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung lassen sich zu der Raumausstattung und dem Ausbauzustand keine gesicherten Aussagen treffen. In der Wertermittlung wird ein baujahrestypischer Ausstattungsstandard unterstellt, der über die Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.
Die mögliche Küchenausstattung sowie Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe (gemäß vorliegenden Grundrissen); weitere besondere Bauteile und deren Zustand sind unbekannt.
Besondere Einrichtungen: unbekannt
Besonnung und Belichtung: durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden: unbekannt
Allgemeinbeurteilung: Der Zustand der aufstehenden Gebäude wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als baujahrestypisch und durchschnittlich unterstellt.

Luftbild (tim-online.nrw.de):



Laut dem vorliegenden Luftbild wurde eine Terrassenüberdachung errichtet. Zudem scheint auf dem Garagendach möglicherweise eine PV-Anlage angebracht worden zu sein. Da dieser Zustand jedoch zum Wertermittlungsstichtag nicht kontrollierbar war und auch keine Aussage zu den Errichtungszeiten getroffen werden kann, werden diese Gegenstände nicht in der Wertermittlung berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Garage:	Baujahr: 1981
	Stellplatz für ein Auto
	Dach: unbekannt
	Außenwände: unbekannt
	Innenwände: unbekannt
	Technische Ausstattung: unbekannt

Die Garage war aus dem Straßenbereich nicht einsehbar. Es wird unterstellt, dass die Garage ordnungsgemäß instandgehalten wurde und über eine baujahrestypische Restnutzungsdauer verfügt.

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	unbekannt
Terrasse:	unbekannt
Gartenanlage:	unbekannt
Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	unbekannt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das u.a. mit einem Reihennittelhaus bebaute Grundstück in 46499 Hamminkeln, Danziger Straße 15 zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Hamminkeln	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
Hamminkeln	4	2051	19 m ² (Garage)
Hamminkeln	4	2046	476 m ² (1/13tel Miteigentumsanteil)
Hamminkeln	4	2095	246 m ² (Reihennittelhaus)

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (...) zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objekts üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

Die herangezogenen Verfahren

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein **typisches Sachwertobjekt** (Einfamilienhaus/Reihenmittelhaus), insofern wird das **Sachwertverfahren** als federführendes Verfahren angewendet.

Zur Ergebnisunterstützung wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der zugehörige Immobilienrichtwert wird als zusätzliche Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht 2026 sowie die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht. Die Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 unter Berücksichtigung der sachverständigen Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag sowie auf den Daten, die zu diesem Zeitpunkt erfahrbar waren.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,88
Anzahl der Vollgeschosse	=	II + ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	=	geschlossen (Reihenhausbebauung)
Grundstücksfläche (Flurstück 2095)	=	246 m ²
Grundstückstiefe	=	ca. 35 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Berechnung für bebautes Grundstück			
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	220,00	€/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.03.2026	x	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	----	----	x	1,00	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	220,00	€/m ²		
GFZ		0,88	x	1,00	E1
Fläche [m ²]	----	246	x	1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00	E1
Vollgeschosse	I-II	II + ausgebautes DG	x	1,00	E1
Bauweise	offen	geschlossen	x	1,00	E1
Tiefe [m]	35	35	x	1,00	E1
Zuschnitt	----	----	x	1,00	E1
Sonstiges	----	----	x	1,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00	€/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-				
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00	€/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche (Flurstück 2095)	x	246	m ²
Bodenwert Flurstück 2095	=	54.120,00	€
abgabenfreier relativer Bodenwert		220,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche (Flurstück 2051)	x	19	m ²
Bodenwert Flurstück 2051	=	4.180,00	€
abgabenfreier relativer Bodenwert		44,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche (Flurstück 2046)	x	476	m ²
1/13tel Miteigentumsanteil Bodenwert Flurstück 2046	=	1.611,08	€
Gesamtbodenwert Bewertungsobjekt	=	59.911,08	€
	rd	60.000,00	€

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Das Flurstück 2046 dient ausschließlich als Zuwegung zu den Garagenstellplätzen. Die reine Anwendung des Bodenrichtwerts für Wohnbaufläche ist auf das Flurstück 2046 somit nicht zulässig.

Für das Flurstück 2046 wird ein relativer Bodenwert von 44 €/m² angesetzt. Dies entspricht rund 20% des gültigen Bodenrichtwerts und einem in der Wertermittlung üblichen Prozentwert für Verkehrsflächen.

Der **abgabefreie Bodenwert des Bewertungsobjekts** wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 auf rund **60.000 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ggf. ein Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Im Umkehrschluss muss dadurch auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden.

Erst anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtung

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche u.a. als Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen definiert sind.

Die hier angesetzten Herstellungskosten beinhalten die Baunebenkosten bereits.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der **Restnutzungsdauer** (RND) und der **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder besondere Ertragsverhältnisse). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich bzw. am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Markt-anpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht 2026 sowie die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht. Die Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 unter Berücksichtigung der sachverständigen Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag sowie auf den Daten, die zu diesem Zeitpunkt erfahrbar waren.

Für die Sachwertberechnung werden der Sachwert des Gebäudes und der Sachwert der baulichen Anlage (Garage) separat berechnet.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	292 m²
Baupreisindex (BPI) 19.03.2026 (2010=100)	190,5%
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	687,54 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.309,76 €/m² BGF
• Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten	
• Normgebäude	382.449,92 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	382.449,92 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• Prozentual	56,25%
• Betrag	215.128,08 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	167.321,84 €
• besondere Bauteile (Kelleraußentreppe)	500,00 €
• besondere Einrichtungen	----
• Garage	4.400,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	172.221,84 €

Gebäudesachwerte insgesamt		173.721,84 €
Sachwert der Außenanlagen	+	8.611,09 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	180.832,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	240.832,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,28
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	308.266,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.833,28 €
(marktangepasster) Sachwert	=	282.432,87 €
	rd.	282.000,00 €

Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen

Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen		
BGF	19	[m ²]
Kostenkennwert	485	[€/m ²]
vorl. Herstellungskosten Gebäude (inkl. BNK)	9.215,00	[€]
davon Baunebenkosten	1.105,80	[€]
Baupreisindex	1,905	
angepasste Herstellungskosten	17.554,58	[€]
Zu-/Abschläge, Bauteile etc.		[€]
vorl. Herstellungskosten/Neubauwert am WES	17.554,58	[€]
Alterswertminderung	75	[%]
GND	60	[Jahre]
modifizierte RND	15	[Jahre]
(fiktives) Alter	45	[Jahre]
Herstellungskosten Gebäude	4.388,65	[€]
	rund	4.400,00 [€]

Für die Garage auf dem Flurstück 2051 wird ein Zeitwert von 4.400 € angesetzt. Garagen wurden laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel zu Preisen zwischen 3.900 € bis zu 25.000 € verkauft. Da es sich hierbei um eine Einzelgarage handelt und der Ausstattungsstandard unbekannt ist, wird der hier ermittelte Zeitwert von 4.400 € als marktüblich angesehen.

Kostenkennwert

Die Normalherstellungskosten 2010 sehen für Garagen eigene Kostenkennwerte vor. Da es sich beim vorliegenden Objekt um eine Garage mit einem Stellplatz handelt, wird der Typ 14.1 (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010) mit einem Kostenkennwert von 485 €/m² unterstellt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind bereits in den Kostenkennwerten mit einer Höhe von 12% enthalten (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010). Sie berechnen sich aus:

Vorläufige Herstellungskosten der Garage (9.215,00 €) x 12% = **1.105,80 €**.

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude von 296 m² und für die Garage von 19 m² wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen bzw. den Luftbildern durchgeführt. Sie konnten nicht im Rahmen des Ortstermins kontrolliert werden. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes. Hierbei wird aufgrund der Übersichtlichkeit und des Verständnisses der Durchschnitt der berechneten Ausstattungsstufen aufgeführt. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde – soweit aus der Bauakte nichts anderes ersichtlich war – dem Gebäude eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt.

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade		0,5	0,5			23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		0,5	0,5			9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%

Kostenkennwerte für 3.11	575	640	735	885	1105	Zweifamilienhaus
						nein 1,05

Außenwände / Fassade	158,13	0,58
Dach	103,13	0,38
Fenster und Außentüren	75,63	0,28
Innenwände und Türen	75,63	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	75,63	0,28
Fußböden	34,38	0,13
Sanitäreinrichtungen	61,88	0,23
Heizung	61,88	0,23
sonstige technische Ausstattung	41,25	0,15
Ermittelter Kostenkennwert	687,54	2,5

Regionalfaktor	1 vorhanden?	ja
----------------	--------------	----

Kostenkennwerte für 3.11	575	640	735	885	1105
--------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	687,54
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	2,5

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2021) (=100). Da es sich bei den NHK und dem Baupreisindex um zwei unterschiedliche Basisjahre handelt, muss der Baupreisindex des Wertermittlungstichtags und der durchschnittliche Baupreisindex für 2010 ins Verhältnis gesetzt werden. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Er ist mit 1,0 im Grundstücksmarktbericht auf Seite 51 veröffentlicht worden.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Zustand der besonderen Bauteile konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden. Die Kelleraußentreppe war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht einsehbar und wird nur aufgrund der Darstellung in der Bauakte an dieser Stelle wertrelevant mit einem Zeitwert von pauschal 500 € berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständig geschätzt. Bei dem gegebenen Objekt waren keine besonderen Einrichtungen im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen.

Außenanlagen

Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind 5% des Bauwerts am Wertermittlungstichtag angesetzt worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der unterstellten Ausstattungsmerkmale sowie des unterstellten Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren als marktgerecht angesehen. Dies entspricht der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich des Gebäudealters von 45 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt linear.

Marktanpassungsfaktor

Der objektspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird aus der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel bestimmten Marktanpassungsfunktion abgeleitet. Er beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert. Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1994 bis 2023 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis von 100.000 € bis 700.000 € berücksichtigt.

Folgende Formel wird auf Seite 51 des Grundstücksmarktberichts 2025 veröffentlicht:

$$\text{MAF} = -0,4270 \times \ln(\text{vSW}) + 6,5776$$

MAF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

vSW = vorläufiger Sachwert

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von rd. 1,28 und wird als marktgerecht angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Teile des Grundstücks sowie das Einfamilienhaus und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden. Wegen des ungewissen Ausbauzustands wird daher als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein Risikoabschlag in Höhe von 15% der vorläufigen Gebäudesachwerte in Abzug gebracht. Dies entspricht 25.833,28 € (172.221,84 € x 15%).

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallene Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der, auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallene, Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht 2026 sowie die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 waren zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht. Die Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 unter Berücksichtigung der sachverständigen Anpassung auf den Wertermittlungstichtag sowie auf den Daten, die zu diesem Zeitpunkt erfahrbar waren.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m²]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Reihenmittelhaus (EFH)		155		6,50	1.007,50	12.090,00
	Garage		1	40,00	40,00	480,00
				Summe:		12.570,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.570,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	3.006,40 €
jährlicher Reinertrag	=	9.563,60 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,3% von 60.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	780,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.783,60 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = 1,3% Liegenschaftszinssatz		
und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	x	27,9761
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	245.730,87 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	305.730,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.833,28 €
Ertragswert	=	279.897,59 €
	rd.	280.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von

Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

s. Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

s. Sachwertverfahren

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Miete

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel orientiert sich bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes an den örtlichen Mietspiegeln. Da für die Stadt Hamminkeln kein gültiger Mietspiegel veröffentlicht ist, wird bei der Ableitung nach Rücksprache mit der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel der Mietspiegel der Stadt Bocholt herangezogen. Für die Baualtersklasse 1980-1994 wird ein Mittelwert von 6,93 €/m² Wohnfläche angegeben, der unter verschiedensten Merkmalen noch angepasst wird. Hierunter fallen unter anderem die größere Wohnfläche sowie die Gartennutzung. Somit wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 6,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Es liegen dem Sachverständigen keine gültigen Mietverträge vor.

Garagenstellplatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht lediglich Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze und keine marktüblichen Mieten ausgewiesen. In der Region werden gemäß umliegender Gutachterausschüsse für Garagenstellplätze um die 40 € als marktübliche Monatsmiete angesehen. Da ebenfalls kein tatsächlicher Mietvertrag vorliegt, wird die marktübliche Monatsmiete angesetzt.

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden der Bauakte entnommen. Das Dachgeschoss wurde nachträglich wohnlich ausgebaut. Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde angepasst, da diese tlw. nicht mit den Bauzeichnungen übereinstimmt. Die Fläche des Dachgeschosses wird in den Grundrisszeichnungen mit 38,52 m² (Kind 3: 35,40 m² und Flur: 3,12 m²) angegeben statt wie in der Wohnflächenberechnung mit 42,96 m² (Kind 3: 39,66 m² und Flur: 3,30 m²). Zudem beträgt die Summe der Obergeschossfläche 55,97 m² statt 57,81 m².

Somit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von rd. 155 m²:

Erdgeschoss: 60,87 m² / Obergeschoss: 55,97 m² / Dachgeschoss: 38,52 m²

Die Wohnflächenberechnung konnte durch die fehlende Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

Nach der Ertragswertrichtlinie sind die Bewirtschaftungskosten, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, anzusetzen. Diese belaufen sich bei dem Bewertungsobjekt auf ca. 3.006 €. Dies entspricht ca. 24% des Rohertrags.

BWK-Anteil Einfamilienhaus	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.232,00 €
Mietausfallwagnis	2	----	251,40 €
Garage			
Verwaltungskosten	----	----	48,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	108,00 €
Summe			3.006,40 € (ca. 24% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 1,3% angesetzt, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gesamtnutzungsdauer

s. Sachwertverfahren

Restnutzungsdauer

s. Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Sachwertverfahren

4.6 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zonale Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie dazugehörige Umrechnungskoeffizienten, bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 abgeleitet. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 wurde noch nicht veröffentlicht.

Die Umrechnung auf das Bewertungsobjekt erfolgte somit ausschließlich in Spannen und ohne zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungstichtag. Aufgrund dessen dient die folgende Berechnung lediglich zur weiteren Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2260 €/m²		
Gemeinde	Hamminkeln		
Immobilienrichtwertnummer	102001		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Baujahr	1977	1981	2.7 %
Wohnfläche	152 m²	155 m²	-0.8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Grundstücksgröße	740-749 m²	246 m²	-17.1 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.910 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.910 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 300.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der berechnete Immobilienpreis stützt das Ergebnis (ohne Berücksichtigung des Risiko- bzw. Sicherheitsabschlags).

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wird stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **282.000 €**,
der **Ertragswert** wurde mit rd. **280.000 €** ermittelt.

4.7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das u.a. mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 46499 Hamminkeln, Danziger Straße 15

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Hamminkeln	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	
Hamminkeln	4	2051	19 m ² (Garage)
Hamminkeln	4	2046	476 m ² (1/13tel Miteigentumsanteil)
Hamminkeln	4	2095	246 m ² (Reihenmittelhaus)

wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 mit rd.

282.000,00 €

in Worten: Zweihundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Borken, den 26. März 2026

- im Originalgutachten unterschrieben -

Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen und Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

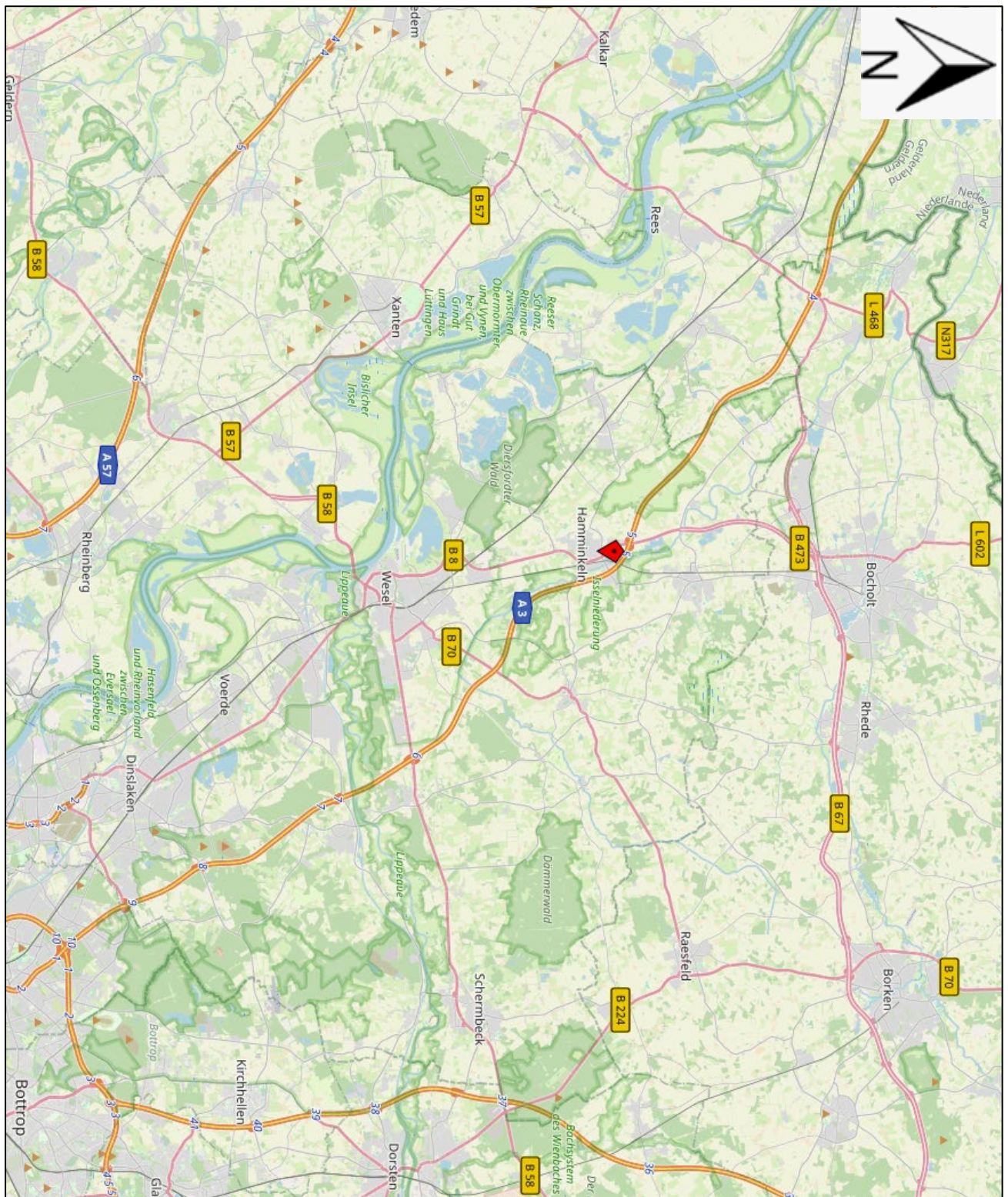
5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025, Kreis Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln
- [10] Bebauungsplan Nr. 15 „Ringenger Straße“.

6 Verzeichnis der Anlagen

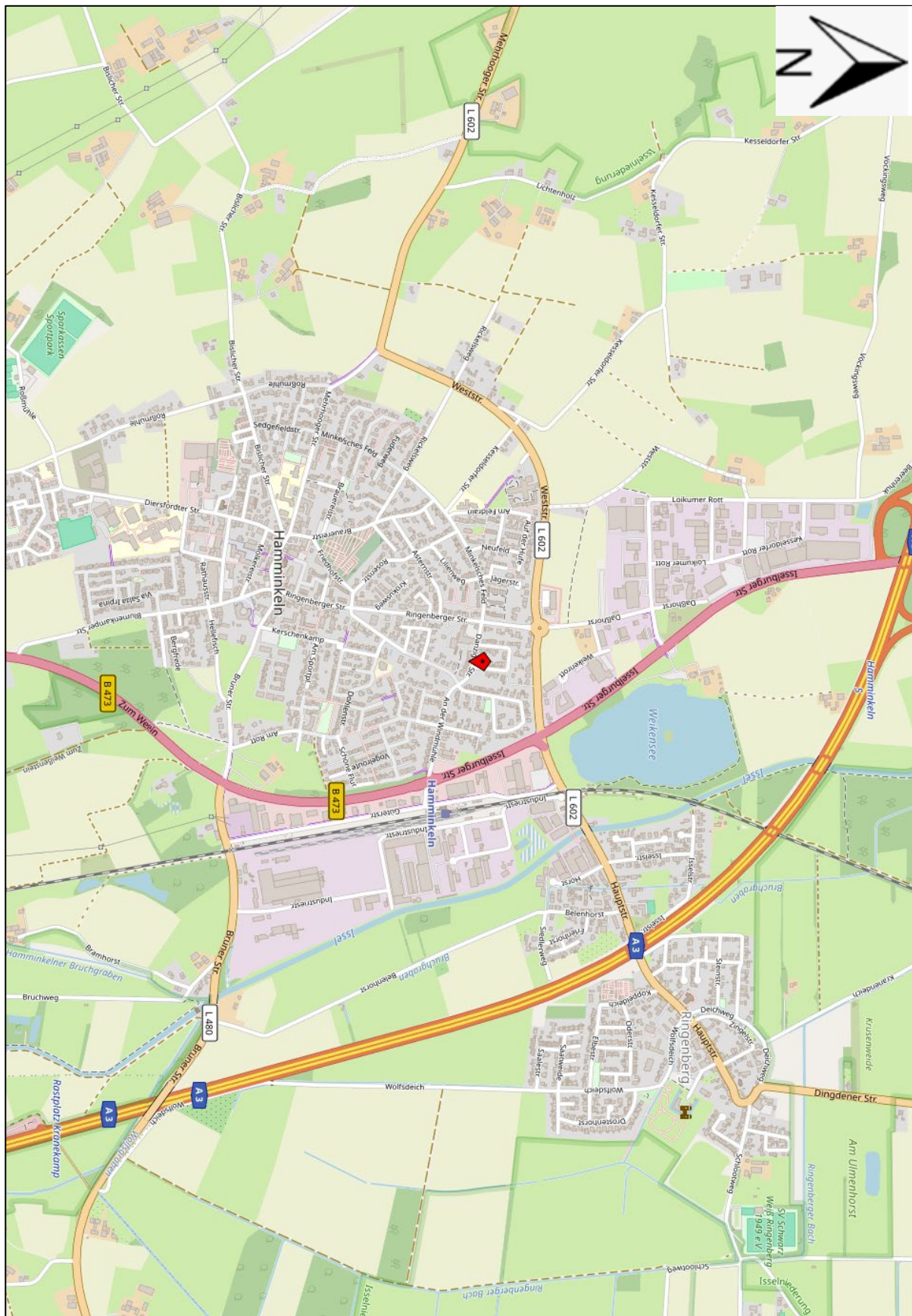
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: nicht-amtliche Flurkarte (tim-online.nrw.de)
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

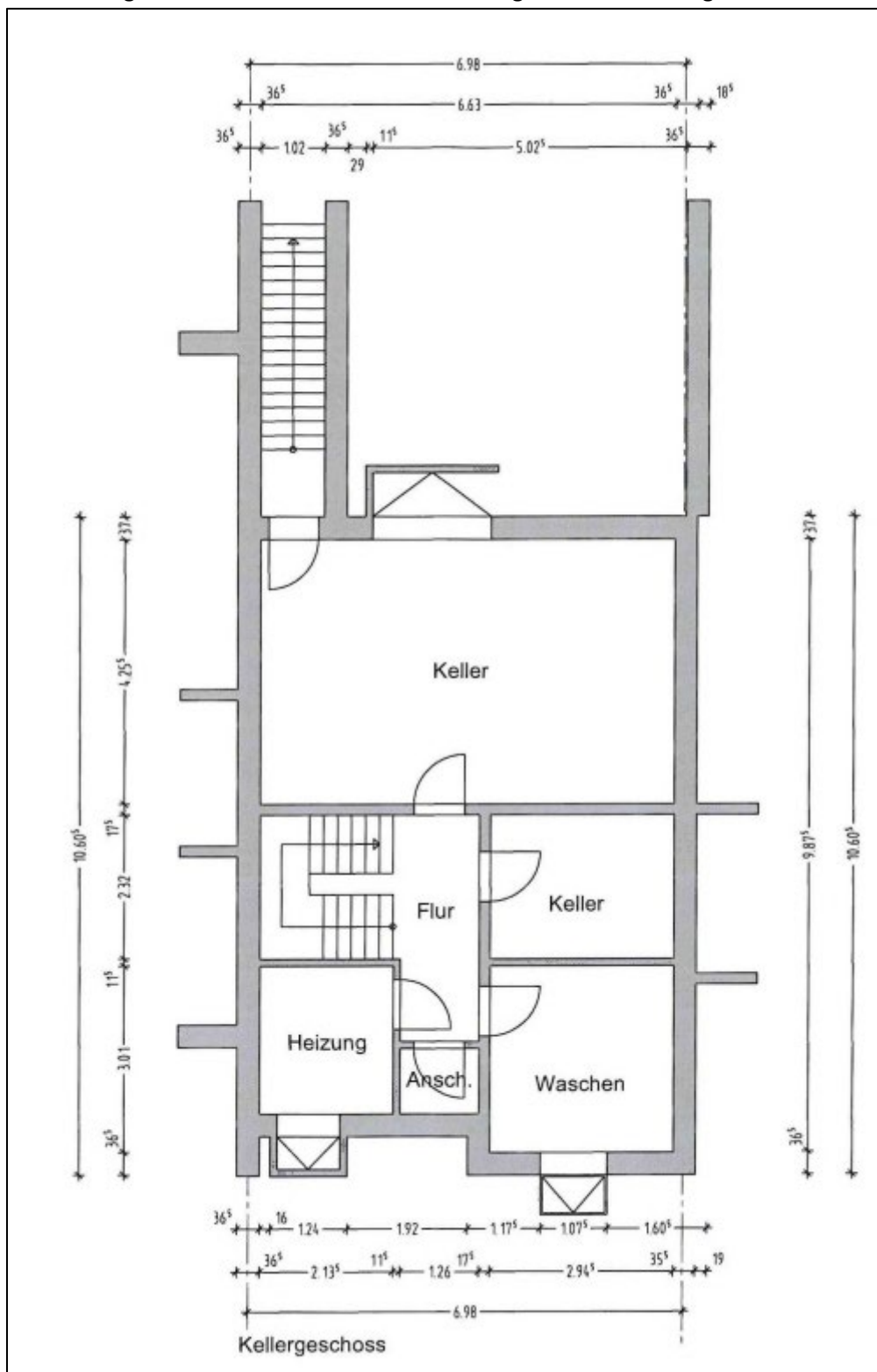
Anlage 3: nicht-amtliche Flurkarte (tim-online.nrw.de)



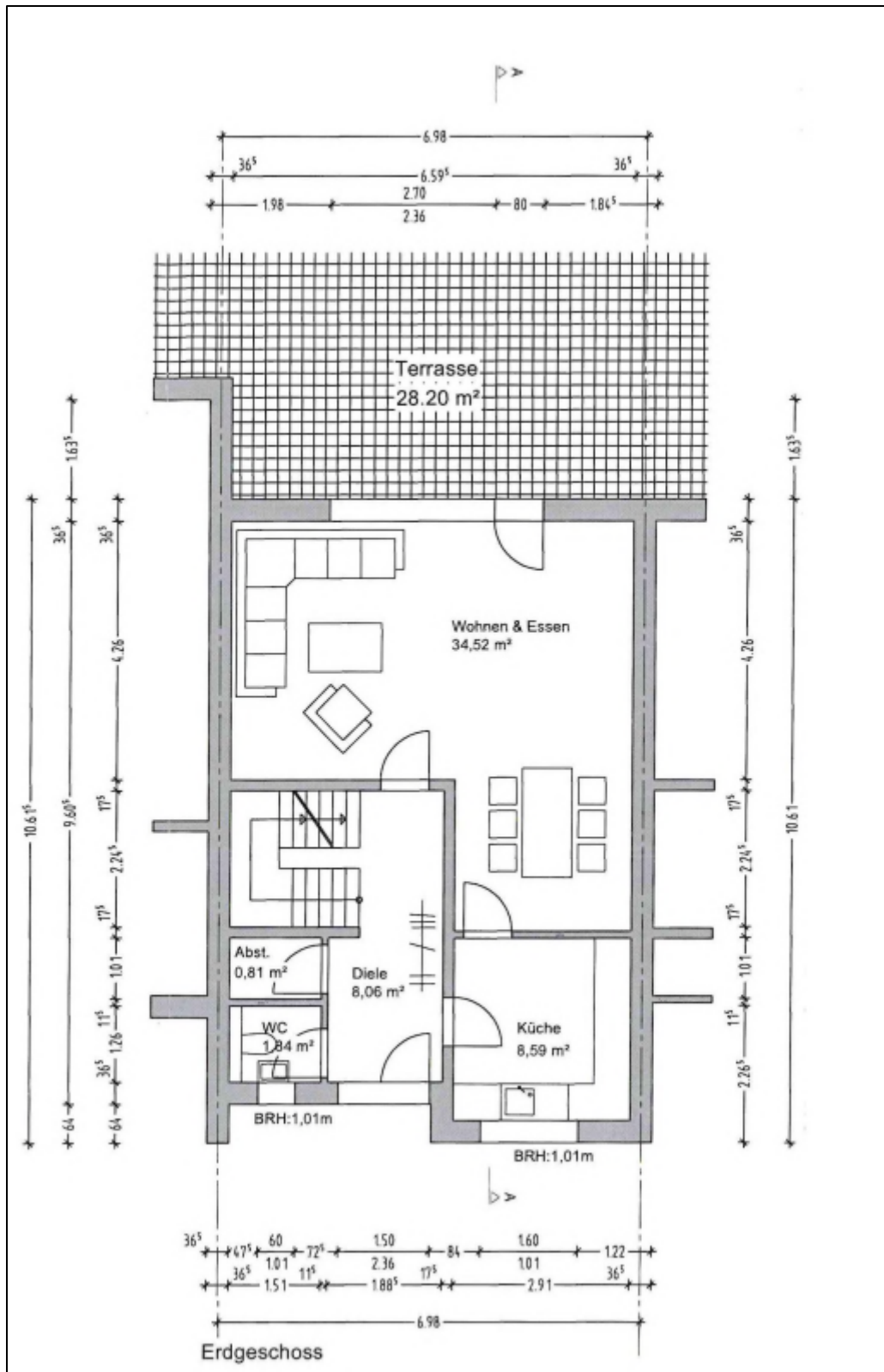
Nicht maßstabsgetreu!

Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

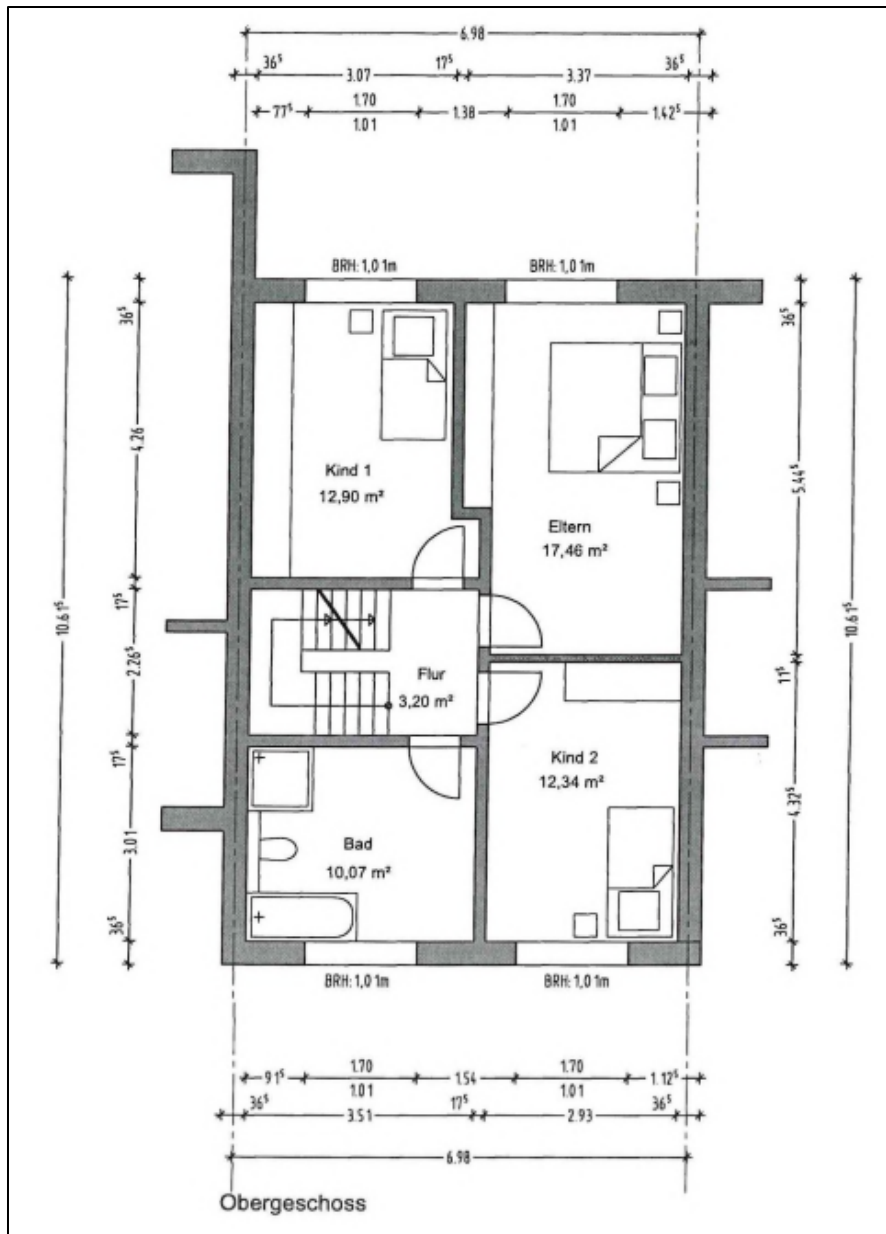
Die Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Bauamt erfragt.



Kellergeschoss



Erdgeschoss

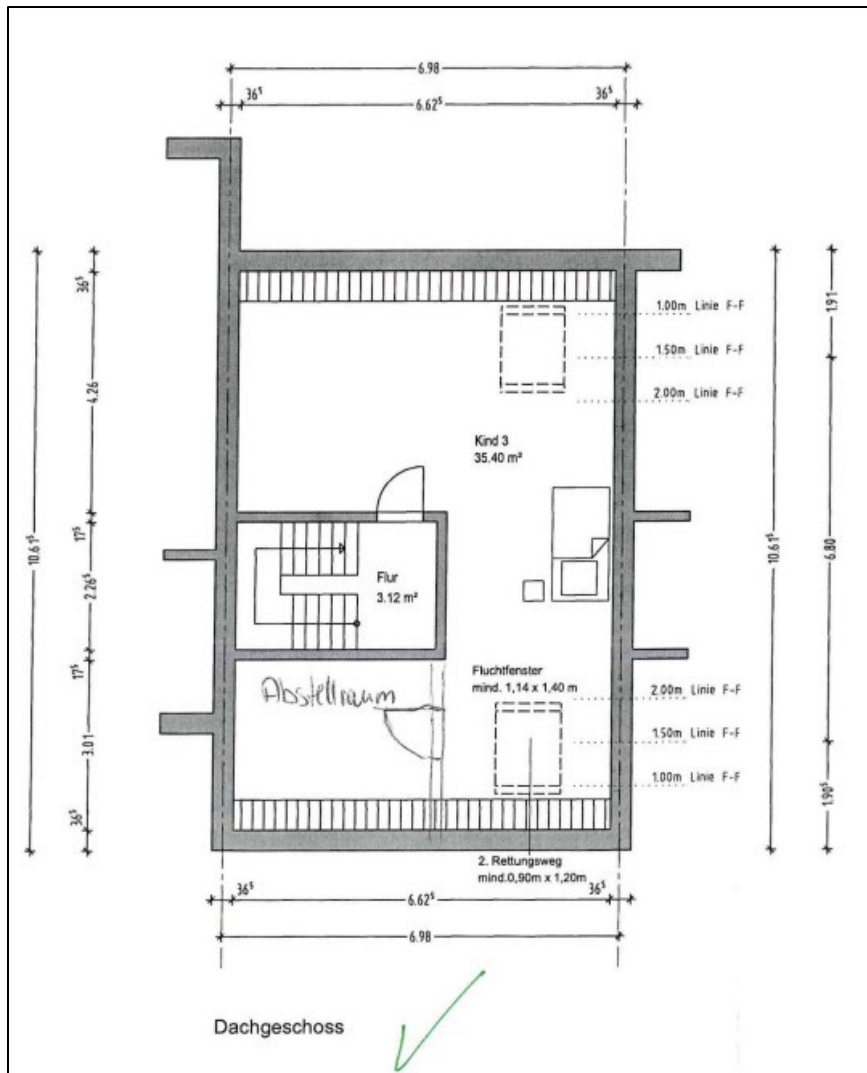


Obergeschoss

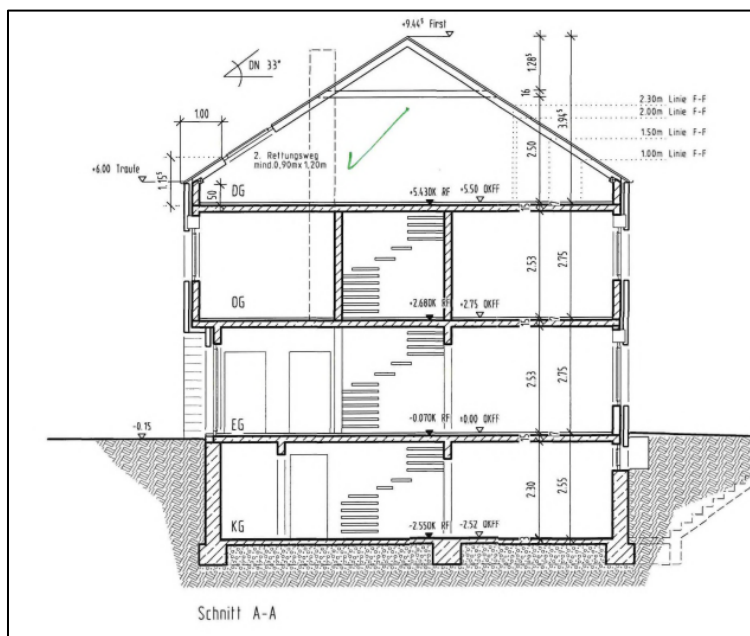


Nordansicht

Südansicht



Dachgeschoss



Schnitt

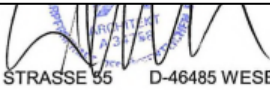
Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Bauakte entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Wohnflächenberechnung konnte nicht im Rahmen der Ortsbesichtigung kontrolliert werden.

<u>Wohnflächenaufstellung</u>	
Wohngebäude: Danziger Str. 15	
<u>Erdgeschoss</u>	
Küche	8,59 m ²
Wc	1,84 m ²
Wohnen+Essen	34,52 m ²
Diele	8,06 m ²
Abst.	0,81 m ²
Terrasse	7,05 m ²
Gesamt	60,87 m²
<u>Obergeschoss</u>	
Eltern	17,46 m ²
Kind 1	12,90 m ²
Kind 2	12,34 m ²
Bad	10,07 m ²
Flur	3,20 m ²
Gesamt	57,81 m²
<u>Dachgeschoss</u>	
Kind 3	39,66 m ²
Flur	3,30 m ²
Gesamt	42,96 m²
<u>Fläche Gesamt:</u>	<u>161,64 m²</u>

55,97 m² statt 57,81 m²

Lt. Grundrisszeichnungen:
Kind 3: 35,40 m²
Flur: 3,12 m²
Gesamt: 38,52 m²



ARCHITEKTURBÜRO LUDGER EBBERT FUSTERNBERGER STRASSE 55 D-46485 WESEL

Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt 60,87 m², für das Obergeschoss 55,97 m² und für das Dachgeschoss 38,52 m². Dies ergibt eine Gesamtwohnfläche von rund 155 m².

Anlage 6: Fotoübersichtsplan



 Standort der Fotoaufnahme mit Blickrichtung

Anlage 7: Fotos aus dem Ortstermin

Die folgenden Auszüge wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungstichtag aus dem öffentlichen Straßenraum aufgenommen:

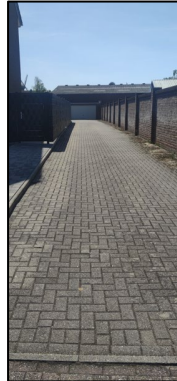
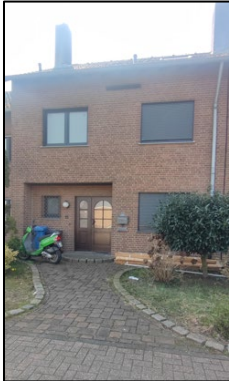


Foto 1: Straßenansicht Foto 2: Zuwegung (Flurstück 2046)



Foto 3: Eingangsbereich