

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 17.04.2024  
Gutachten Nr. 464992405  
Gericht AZ: 14 K 028/23

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück, **Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln, Flur 29, Flurstück 504**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **27.03.2024** ermittelt mit



**271.700 €**

**(in Worten: zweihunderteinundsiebzigtausendsiebenhundert Euro)**

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wesel einsehen

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten. Hierin sind 30 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten und 2 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln  
Gutachten Nr. 464992405

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4 -
1 Vorbemerkung.....	5 -
1.1 Auftrag.....	6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	6 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	6 -
1.4 Eigentümer .....	7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	7 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	7 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	9 -
3 Beschreibungen.....	10 -
3.1. Grundstücksmerkmale .....	10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	11 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	12 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	14 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	14 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	14 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude .....	14 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung .....	14 -
3.2.4 Gebäudetechnik .....	15 -
3.2.5 Sonstiges.....	15 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	15 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	16 -



**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



3.5 Zubehör .....	- 16 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 16 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 17 -
4 Wertermittlung .....	- 17 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 17 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 17 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 19 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 20 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren .....	- 21 -
4.4.2 Sachwertberechnung .....	- 26 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	- 28 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 .....	- 29 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 30 -
6.1 Grundrisse .....	- 31 -
6.2 Wohnflächenaufstellung .....	- 35 -
6.3 Flurkarte .....	- 36 -
6.4 Fotos.....	- 37 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 38 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 39 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 40 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 41 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 28/23
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, unterkellert, bestehend Aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss, und nicht ausgebautem Spitzboden nebst PKW Garage
	Adresse	Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	19.02.2024
	Ortstermin	27.03.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	27.03.2024

Gebäude	Baujahr	1984
	Wohnfläche	rd. 99 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	rd. 284 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei	

Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück	rd. 56.800 €
	Restnutzungsdauer		40 Jahre
	Vorläufiger Sachwert		rd. 276.700 €
	Vorläufiger Vergleichswert		rd. 240.000 €
	BoG		-5.000 €
	<b>Verkehrswert</b>		<b>271.700 €</b>

## **1 Vorbemerkung**

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeholten Auskünfte und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung 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 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 nicht. 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten

enthaltenen Karten 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.

### **1.1 Auftrag**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 19.02.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 28.02.2024).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Mit Zustimmungserklärung AZ 157-158/83 vom 01.06.1983 wurde der Neubau der Doppelhaushälfte inkl. angrenzender PKW Garage genehmigt. Die abschließende Zustandsfeststellung datiert auf den 05.12.1984.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Spitzboden.

Das Kellergeschoss besteht aus dem Heizungsraum, dem Gang, einem Kellerraum und einem weiteren größeren Kellerraum, indem durch eine Holzabtrennung ein zusätzlicher Raum abgetrennt wurde. Ebenso wurde im Gang ein kleiner zusätzlicher Raum als Abstellraum abgetrennt (siehe Grundrisszeichnung)

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 49,51 m<sup>2</sup> besteht aus dem Eingangsflur, dem Gäste-WC, der Küche sowie dem offenen Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Hier wurde das offenliegende Treppenhaus mittels einer Leichtbauwand sowohl zum Keller als auch zum Obergeschoss hin abgetrennt.

Das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 49,52 m<sup>2</sup> besteht aus dem Flur, dem Badezimmer, zwei Kinderzimmern und dem Elternschlafzimmer.

Der Zugang zum Spitzboden erfolgt mittels einer Ausziehtreppe.

Der hintere Gartenbereich ist eingefriedet.

Anmerkung: Gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte wurden die Außenwände des Erdgeschosses und Dachgeschosses als Holzfachwerk mit Ausmauerung in Gasbetonsteinen geplant. Die seitens der Eigentümerin während des Ortstermins am 27.03.2024 übergebene Baubeschreibung sieht eine Herstellung in Massivbauweise mit KSV Mauerwerk vor.

Diese Diskrepanz wurde im Nachgang zum Ortstermin erneut mit dem Bauamt erörtert. Die dazugehörige Statik sieht ebenfalls eine Massivbaukonstruktion vor. In der nachfolgenden Wertermittlung wird auf die statisch geprüften Unterlagen abgestellt und eine Herstellung mittels KSV Mauerwerk angenommen!

#### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Eigennutzung durch Teileigentümer

#### **1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag**

**Qualitätsstichtag:** Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

**Wertermittlungsstichtag:** Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **27.03.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

#### **1.7 Ortsbesichtigung**

**Ortsbesichtigung:** Zu dem Ortstermin am 27.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.02.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

**Umfang der Besichtigung:** Es wurde eine Außen – und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht zugestimmt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Mitarbeiter, Alle 3 Eigentümer

## **2 Grundlagen der Wertermittlung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8.
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

## 2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 27.03.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für den Kreis Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel und der Stadt Hamminkeln
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2024
- Liegenschaftskarte vom 05.03.2024

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Weseö, Grundbuch von Hamminkeln

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
942A	1	29	504	Gebäude und Freifläche Von Lans Platz 7	284

### Bestandsverzeichnis

(unbeglaubigter Auszug vom 20.02.2024)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

Lfd. Nummer der der Eintragung 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<sup>5</sup> ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K/23)). Eingetragen am 18.01.2024

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

### 3 Beschreibungen

#### 3.1. Grundstücksmerkmale

##### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Wesel
Stadt	Hamminkeln
Stadtteil	Hamminkeln

Ort und Einwohner Die Stadt **Hamminkeln** liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes NRW und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel. Hamminkeln ist die jüngste und flächengrößte Stadt des Kreises Wesel. Die Stadt Hamminkeln liegt zwischen Bocholt im Norden (ca. 15 Kilometer) und Wesel im Süden (ca. 10 km).

Die Stadt Hamminkeln gliedert sich in sieben Ortsteile, von denen die Ortsteile Hamminkeln, (ca. 6700 Einwohner) und Ringenberg (ca. 1800 Einwohner) den geographischen Mittelpunkt des Stadtgebiets bilden. Die Ortsteile Dingden (ca. 7100 Einwohner) und Merhoog (ca. 6300 Einwohner) sind die weiteren Siedlungsschwerpunkte im Stadtgefüge. Die übrigen Ortsteile sind Brünen (ca. 4100 Einwohner) mit Marienthal, Loikum (ca. 800 Einwohner) und Wertherbruch (ca. 1050 Einwohner).

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt in Hamminkeln.  
Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein_Arzt	(5,6 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(9,2 km)
Apotheke	(0,9 km)
EKZ	(9,0 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(5,0 km)
Realschule	(8,7 km)
Hauptschule	(1,0 km)
Gesamtschule	(1,2 km)
Gymnasium	(6,3 km)
Hochschule	(12,2 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(34,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(34,5 km)

Quelle: microm – Systeme und Consult GmbH Stand 2023

**Verkehr**

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamminkeln (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hamminkeln (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (34,5 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (34,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Weststraße (0,2 km)

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

**Topographische Grundstückslage**

Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 10 m und einer mittleren Tiefe von rd. 28 m

Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße Von Lans Platz ist eine öffentliche gepflasterte Anliegerstraße.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 05.03.2024 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse <sup>1</sup>	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### **3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt. Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln Gutachten Nr. 464992405

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 04.03.2024 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 10.04.2024 ist zu Lasten des Grundstücks <u>keine</u> Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 04.03.2024 bestehen keine Belange hinsichtlich des Denkmalschutzes
Wohnungsbindung	Gemäß Schreiben der Stadt Hamminkeln vom 15.04.2024 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Hamminkeln vom 04.03.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 4 Minkelsches Feld liegt.  Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ/GFZ 0,4/0,8 II geschossige Bauweise Dachneigung 30 *
	Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe                      Bauland

### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Doppelhaushälfte inkl. Garage
Abmessungen Haus	ca. 6,90 m x 10,115 m = 70 m <sup>2</sup> Grundfläche
Abmessung Garage	ca. 3,42 m x 6,49 m = 22 m <sup>2</sup> Grundfläche

Energetische Eigenschaften	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
----------------------------	--------------------------------------

### 3.2 Gebäude und Außenanlagen

#### 3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Unterlagen aus der Bauakte.

#### 3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus als Doppelhausbebauung, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden
Baujahr	1984

#### 3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk bzw. Betonwände B25 für das Kellergeschoss
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel
Treppen	Geschosstreppen Holztreppe mit Stahlgeländer
Fußböden	KG: Fliesen EG: Fliesen OG: Teppichboden, Fliesen, Laminat, Linoleumbelag

Fenster	Holzfenster, 2-fach Doppelverglasung Baujahr 1984
Eingangstür	Holzeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztürblätter und Holzzargen
Innenansichten	Wände: größtenteils tapeziert ansonsten verputzt und gestrichen Decken: größtenteils Deckenvertäfelung ansonsten verputzt und gestrichen
Sanitäre Installation	EG Gäste-WC – Handwaschbecken, WC, Wände deckenhoch gefliest OG: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche, Wände deckenhoch gefliest.
Besondere Bauteile	Garage, Terrasse

### 3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gastherme Baujahr 2000,
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation,
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	Solarthermie aus dem Jahr 2000 ansonsten Warmwasserspeicher 300 l

### 3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	eingefriedeter Gartenbereich
Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität, keine nennenswerten Modernisierungen erfolgt.

Belichtung und Belüftung gut.

Grundrissgestaltung die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

### 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden festgestellt:

- Im Badezimmer Obergeschoss zeigt sich ein schräglaufender Riss am Fenster, ein horizontaler Riss links von der Türzarge und ein Abriss in der Deckenverkleidung zur Schräge hin.
- Feuchtigkeitsspuren und Schimmelbildung Garagendecke vermutlich durch eine Undichtigkeit der Bitumenabdichtung
- Automatischer Türöffner des Garagentors ist defekt

Für o.g. Schäden wird ein Pauschalabzug in Höhe von 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen. Die technische Bausubstanz, Ausstattungsklasse und Renovierungs-, bzw. Modernisierungstyp wird durch die ermittelte Standardstufe und die hieraus ermittelte Restnutzungsdauer wertmäßig abgebildet. Weitere zukünftige umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, bzw. Renovierungsmaßnahmen bedingen eine Neuberechnung, da diese zu einer Eingruppierung in eine höhere Standardstufe und zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen würden.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hamminkeln in einem ruhigen Wohngebiet direkt am von Lans Platz.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seiner Größe und seiner Mikrolage als durchschnittlich eingestuft.

### **3.5 Zubehör**

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

### **3.6 Rechte und Belastungen**

In der II Abteilung des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Den lfd. Nummern der Eintragung Nr. 1 „Zwangsversteigerung“ wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### **3.7 Mietverhältnis**

Eigennutzung durch Teil-Eigentümer

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen**

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass

Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen. Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.532 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Sachwertverfahrens herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der

Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

#### **4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV**

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen ) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Wesel vom 10.04.2024 vor.

Gemeinde	Hamminkeln
Bodenrichtwertnummer	22107
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	200,00 €/m <sup>2</sup> (ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden.

Abgabefreier BW Flurstück: 284 m<sup>2</sup> \* 200 €/m<sup>2</sup> = **56.800 €**

#### **4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der

---

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Wesel 2024 und Boris.nrw vom 10.04.2024

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

#### **4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren**

##### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

##### Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

##### Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. 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 Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1984

Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Modernisierungsgrad: 2 Punkte

lineare Alterswertminderung: 50,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,8		0,2	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,59
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835					92 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 835					42 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835					75 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,8 x 9% x 835 + 0,2 x 9% x 1260					83 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>790 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

### Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

### Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

### Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

### Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

### Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Doppelhaushälfte</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag (WEST):</b>	<b>27. März 2024</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	179,1 IX 2023
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	179,1
Baujahr:	1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhauss, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss,	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	790 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach/mittel	790 €/m <sup>2</sup> BGF

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	6,900	x	10,115	69,79 m <sup>2</sup>
EG	6,900	x	10,115	69,79 m <sup>2</sup>
DG	6,900	x	10,115	69,79 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>209,38 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	209,38 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	179,1

#### Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1984	790	€/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)			790 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag</b>			
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)			<b>1.415 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

Herstellungswert EFH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	296.272,70 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>	<b>296.272,70 €</b>

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent 50,00% (linear)	-148.136,35 €
<b>Gebäudewert Doppelhaushälfte zum WEST</b>	<b>148.136,35 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

Garage	5.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	5.000,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	153.136,35 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	4.594,09 €
Bodenwert	56.800,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>214.530,44 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor 1,29	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	276.744,27 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Kosten für Schäden	<b>-5.000 €</b>

**Sachwert des Grundstücks 271.744,27 €**  
**Sachwert des Grundstücks gerundet 271.700,00 €**

## 5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjektes auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt rd. 15% über dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2300 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Hamminkeln		
Immobilienrichtwertnummer	102001		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Baujahr	1979	1984	4 %
Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	22 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	2 %
Grundstücksgröße	720-729 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	-17 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.450 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>240.000 €</b>	

## **6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 27.03.2024**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Von Lans Platz 7, 46499 Hamminkeln, Flur 29, Flurstück 504** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**271.700 €**

**(in Worten: zweihunderteinundsiebzigttausendsiebenhundert EURO)**

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

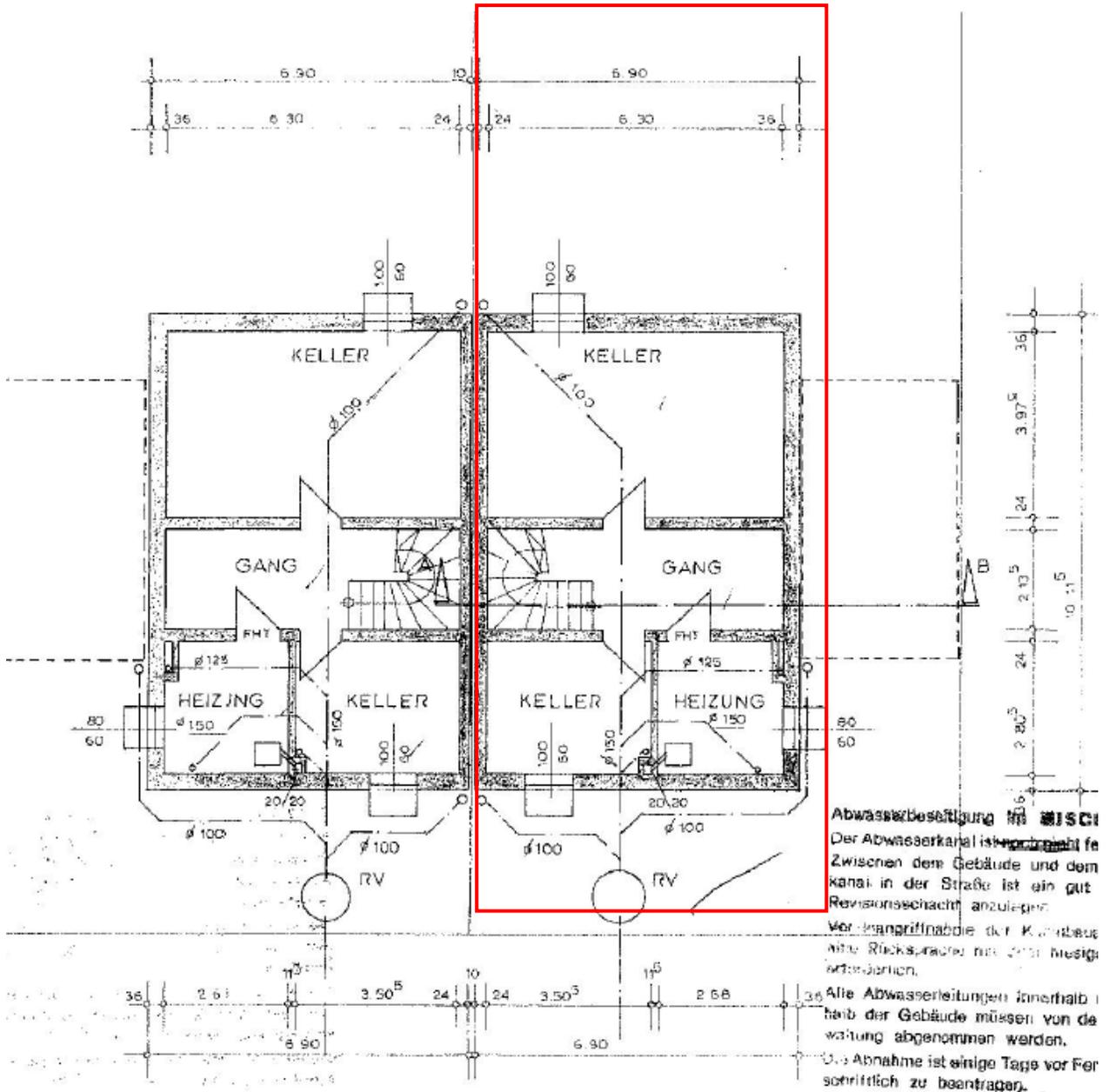
Kevelaer, 17. April 2024

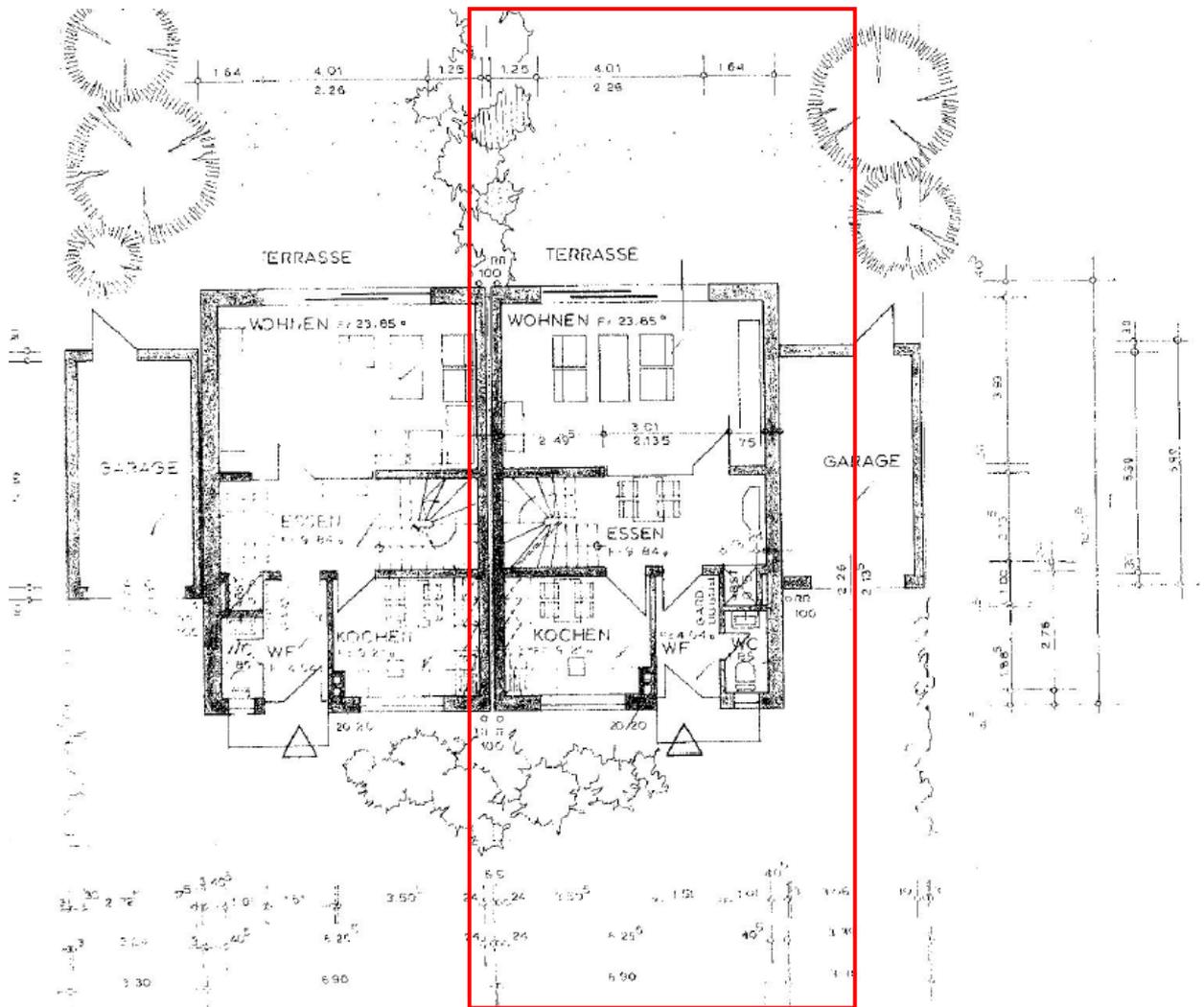
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

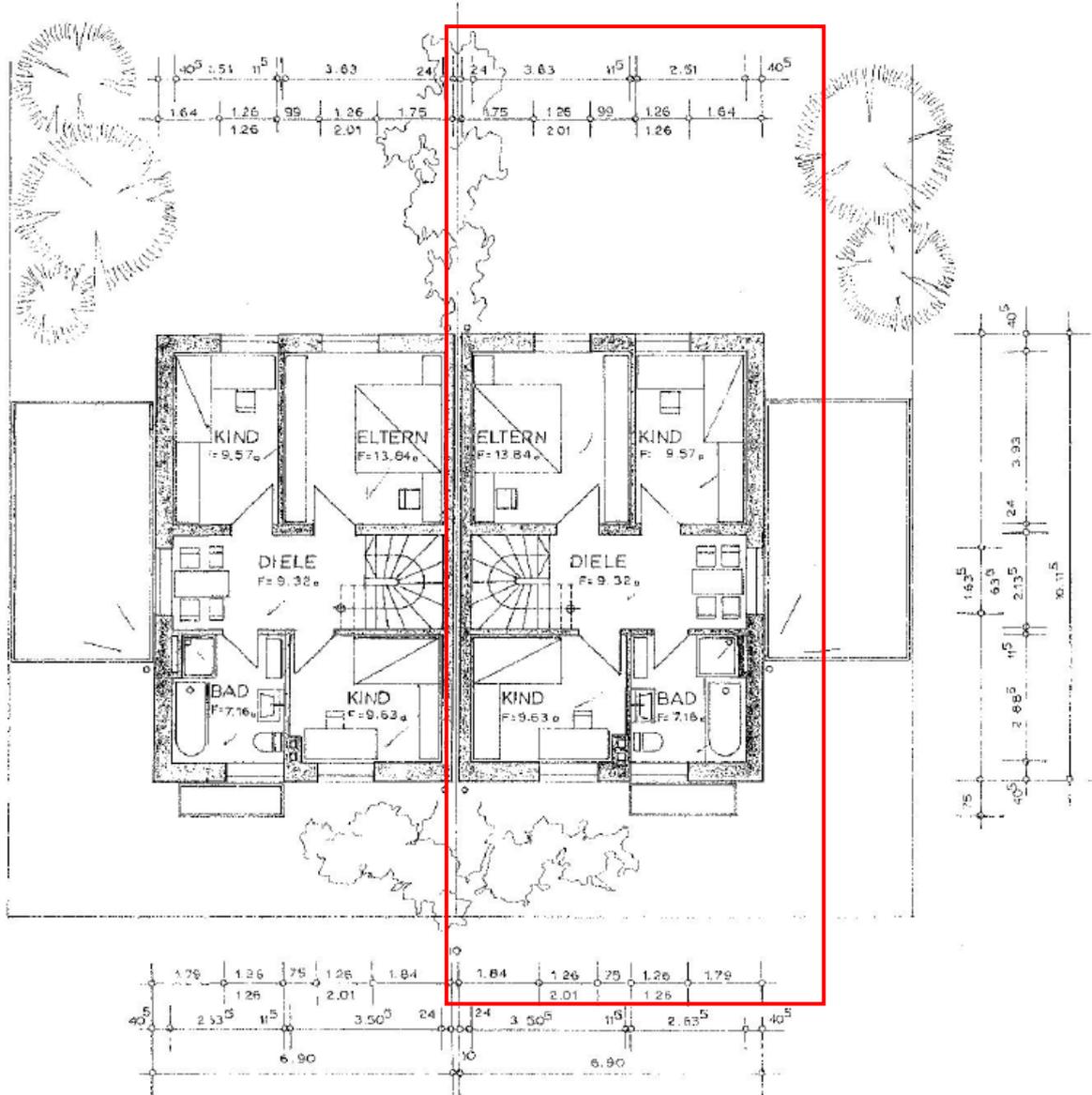
## **6 Anlagenverzeichnis**

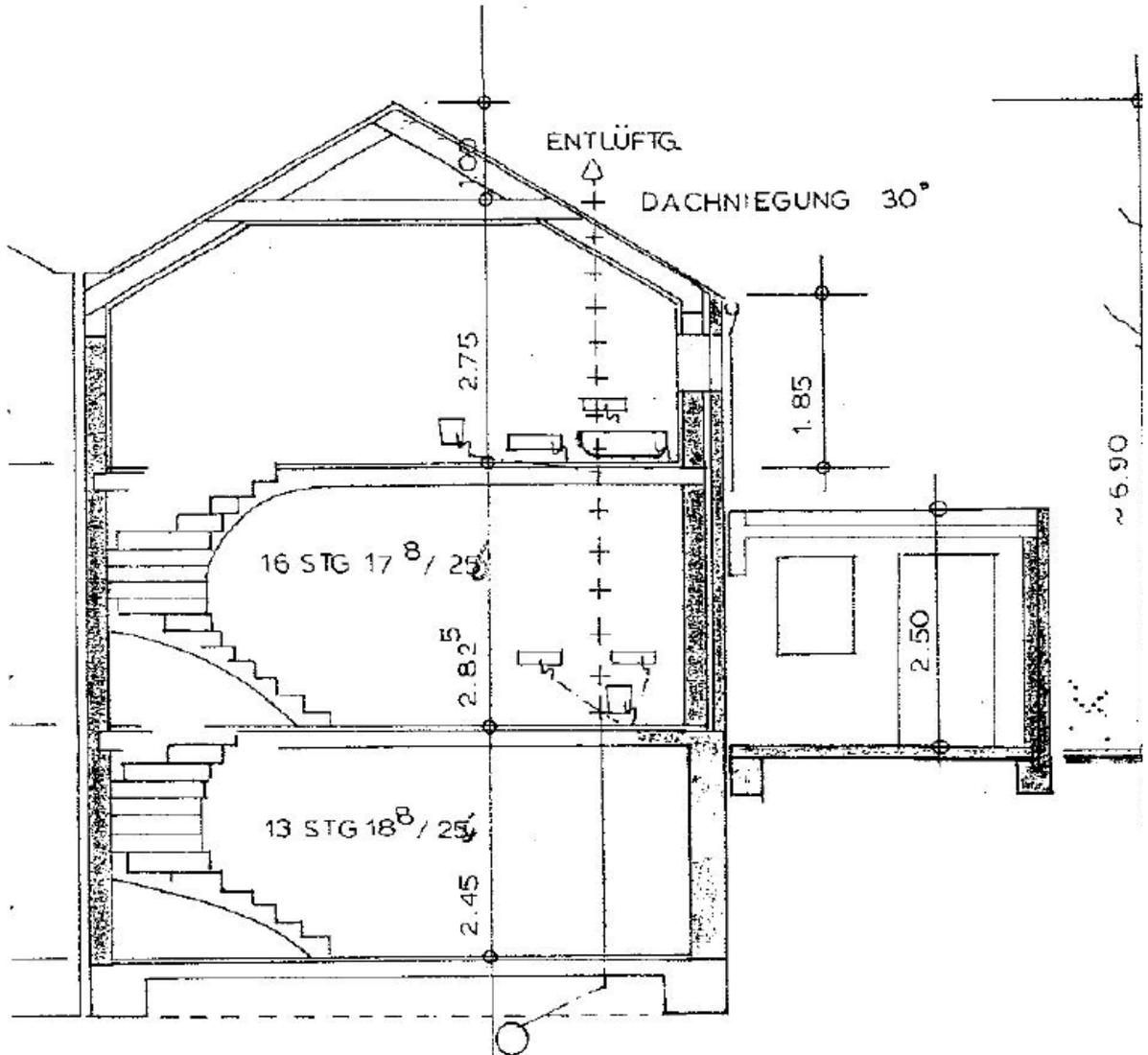
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	31
6.2 Wohnflächenaufstellung	35
6.3 Flurkarte	36
6.4 Fotos	37
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	38
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	39
6.7 Anliegerbescheinigung	40
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	41

**6.1 Grundrisse**









## 6.2 Wohnflächenaufstellung

Wohnflächenberechnung nach DIN 285

---

Erdgeschoss:

---

Wohnen:	$6,255 \times 3,93 \times 0,97$	=	23,84 qm
Essen:	$2,135 \times 4,75 \times 0,97$	=	9,84 qm
Kochen:	$(3,505 \times 2,76 - 0,60 \times 0,30) \times 0,97$	=	9,21 qm
Windfang:	$1,51 \times 2,76 \times 0,97$	=	4,04 qm
WC:	$1,01 \times 1,885 \times 0,97$	=	1,85 qm
Abstellraum:	$1,01 \times 0,75 \times 0,97$	=	0,73 qm
			<hr/>
		=	49,51 qm

Obergeschoss:

---

Eltern:	$3,63 \times 3,93 \times 0,97$	=	13,84 qm
Kind:	$2,51 \times 3,93 \times 0,97$	=	9,57 qm
Kind:	$(3,505 \times 2,885 - 0,60 \times 0,30) \times 0,97$	=	9,63 qm
Diele:	$2,135 \times 4,50 \times 0,97$	=	9,32 qm
Bad:	$(2,885 \times 2,635 - 0,25 \times 0,90) \times 0,97$	=	7,16 qm
			<hr/>
		=	49,52 qm

Insgesamt

99,03 qm

---



---

Garage (links):  $2,765 \times 5,39 \times 0,97$  = 14,03 qm

Garage (rechts):  $(3,06 \times 5,89 - 2,00 \times 0,90) \times 0,97$  = 15,74 qm

6.3 Flurkarte



Kreis Wesel  
Katasteramt

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 504  
Flur: 29  
Gemarkung: Hamminkeln  
Von-Lans-Platz 7, Hamminkeln

Erstellt: 05.03.2024  
Zeichen: 24E0391



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**6.4 Fotos**

