

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 20.08.2025
Az.: BO-130125

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
unbebaute Grundstück
in 46499 Hamminkeln, Priorstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hamminkeln</i>	<i>4173</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hamminkeln</i>	<i>20</i>	<i>51</i>
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 29/24 <i>Amtsgericht Wesel</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 14.05.2025 geschätzt mit

rd. **6.000,00 €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 19 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3.8	Zubehör.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	10
4.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	11
4.2	Bodenwertermittlung	11
4.3	Verkehrswert.....	12
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	13
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
5.3	Verwendete fachspezifische Software	14
6	Verzeichnis der Anlagen.....	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Priorstraße (neben Hausnr. 1a) 46499 Hamminkeln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamminkeln, Blatt 4173, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hamminkeln, Flur 20, Flurstück 51, Fläche 786 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte das komplette zu bewertende Grundstück besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, der Eigentümer und dessen Mutter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 22.01.2025 • Bauakteneinsicht • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamminkeln • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 04.03.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 07.03.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 21.03.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 03.04.2025 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.01.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- g) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- h) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- i) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- j) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind,
- k) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- l) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Grundstück**in **Hamminkeln, Priorstr.**Flur **20**Flurstücksnummer **51**Wertermittlungsstichtag: **14.05.2025**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	7,50	786,00	rd. 6.000,00
			Summen:		786,00	rd. 6.000,00
Ergebnisse						
Vergleichswert:			6.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			6.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag			14.05.2025			
Bemerkungen						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Hamminkeln (ca. 6890 Einwohner), Stand: 31.12.2024 Ortsteil Loikum (ca. 831 Einwohner), Stand: Dezember 2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Stadt Hamminkeln liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist die jüngste und mit 164,54 km ² auch die flächengrößte Stadt des Kreises Wesel (Platz 28 in NRW). Hamminkeln liegt zwischen Bocholt im Norden (ca. 15 Kilometer) und Wesel im Süden (ca. 10 km). Von Hamminkeln bis zur niederländischen Grenze sind es etwa 16 km. Hamminkeln ist eine Mittelstadt mit ländlichem Charakter. Im Schienenpersonennahverkehr ist die Stadt Hamminkeln über drei Bahnhöfe erreichbar. (Quelle: https://de.wikipedia.org) Für den Individualverkehr ist eine Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Loikum ist mit einer Fläche von rund 11 km ² der kleinste Ortsteil der Stadt Hamminkeln. Hamminkeln liegt im nördlichen Teil des Kreises Wesel, in der Niederung der Issel. Das Dorf hat innerhalb der Stadt Hamminkeln im Wesentlichen die Funktion des Wohnens, wobei es sich von einem ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägten Ort zu einem Wohnort mit Landwirtschaft entwickelt hat. Die Verkehrsanbindung Loikums für den Individualverkehr ist gut, der Autobahnanschluss an die A3 ist nur ca. 3 km vom Ortskern entfernt. Im ÖPNV gibt es zwei Buslinien (Wesel–Wertherbruch und Bocholt–Rees), deren Fahrpläne allerdings nur dem Schulbusbetrieb angepasst sind. (Quelle: https://de.wikipedia.org/). Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Das Grundstück ist unbebaut. Landwirtschaftliche Fläche
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 20 m; mittlere Tiefe: ca. 39 m; Grundstücksgröße: insgesamt 786,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zum Flurstück 52 hin befindet sich ein grenzständiges Wohnhaus
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (s. Anlage).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bocholt“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Hamminkeln“ und „Bocholt“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründe ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Rechtslage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hamminkeln, Blatt 4173 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 03.12.2024 (lfd. Nr. 3) folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Erdkollektorrecht nebst Zubehör mit Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamminkeln, Flur 20, Flurstück 52, (Hamminkeln Blatt 4218 BV 1).
---------------------------------------	---

Ifd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Zubehör mit Nebenrechten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hamminkeln, Flur 20, Flurstück 57, (Hamminkeln Blatt 636 BV 12).

Da es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt wird zum Wertermittlungstichtag keine Nutzung eingeschränkt, daher werden die Rechte als neutral bewertet.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. schriftlicher Mitteilung ist zu Lasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen. Es kann keine verbindliche Auskunft darüber erteilt werden, ob eine Baulast zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks auf einem anderen Grundstück besteht. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

Denkmalschutz:

Es wird ohne Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Im Jahre 2007 wurde eine Baugenehmigung u. a. hinsichtlich des damaligen Flurstücks 48 (jetzt Flurstück 51 und 52) für den Neubau eines Betriebsleiter- und Altenteilerwohnhauses mit Pkw-Garagen erteilt. Auf dem Flurstück 52 wurde ein Wohnhaus mit Pkw-Garage errichtet, das Flurstück 51 blieb unbebaut. Zwischenzeitlich ist die vorgenannte Baugenehmigung erloschen. Eine eventuelle Bebauung ist nach § 35 BauGB im Außenbereich zu beurteilen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Außenbereich nach § 35 BauGB (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftlicher Mitteilung liegt das Bewertungsobjekt an der „Priorstraße“. Für den Ausbau der Straße sind bislang keine Beiträge erhoben worden. Straßenbaumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach BauGB oder KAG NRW auslösen könnten, sind zurzeit nicht absehbar. Für die Anschlussmöglichkeit an die städtische Kanalisation ist bisher kein Beitrag erhoben worden, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Anschlussmöglichkeit gegeben ist (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Von wem das Grundstück genutzt, wird, bzw. ob es verpachtet ist, ist nicht bekannt.

3.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache 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 wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör auf dem Versteigerungsobjekt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

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.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- 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 zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. 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 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis wird der Verkehrswert in diesem Gutachten vom zonalen veröffentlichten Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Hier handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich. Für Flächen der Landwirtschaft wird ein Bodenrichtwert i.H.v. 7,50 €/m² veröffentlicht.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **7,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2025
Art der baulichen Nutzung	=	Landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	786 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert pauschal geschätzt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	7,50 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	14.05.2025	× 1,00	
III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	7,50 €/m ²	
Fläche		×	786 m ²	
		=	5.895,00 €	
beitragsfreier Bodenwert		=	5.895,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 rd. **6.000,00 €**.

4.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück

in 46499 Hamminkeln, Priorstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hamminkeln</i>	<i>4173</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hamminkeln</i>	<i>20</i>	<i>51</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 14.05.2025 geschätzt mit rd.

6.000,00 €

in Worten: sechstausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 20.08.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlagen 4 bis 10 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion

Anlage 4: Ausübungsbereich der Dienstbarkeit

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7: Anliegerbescheinigung

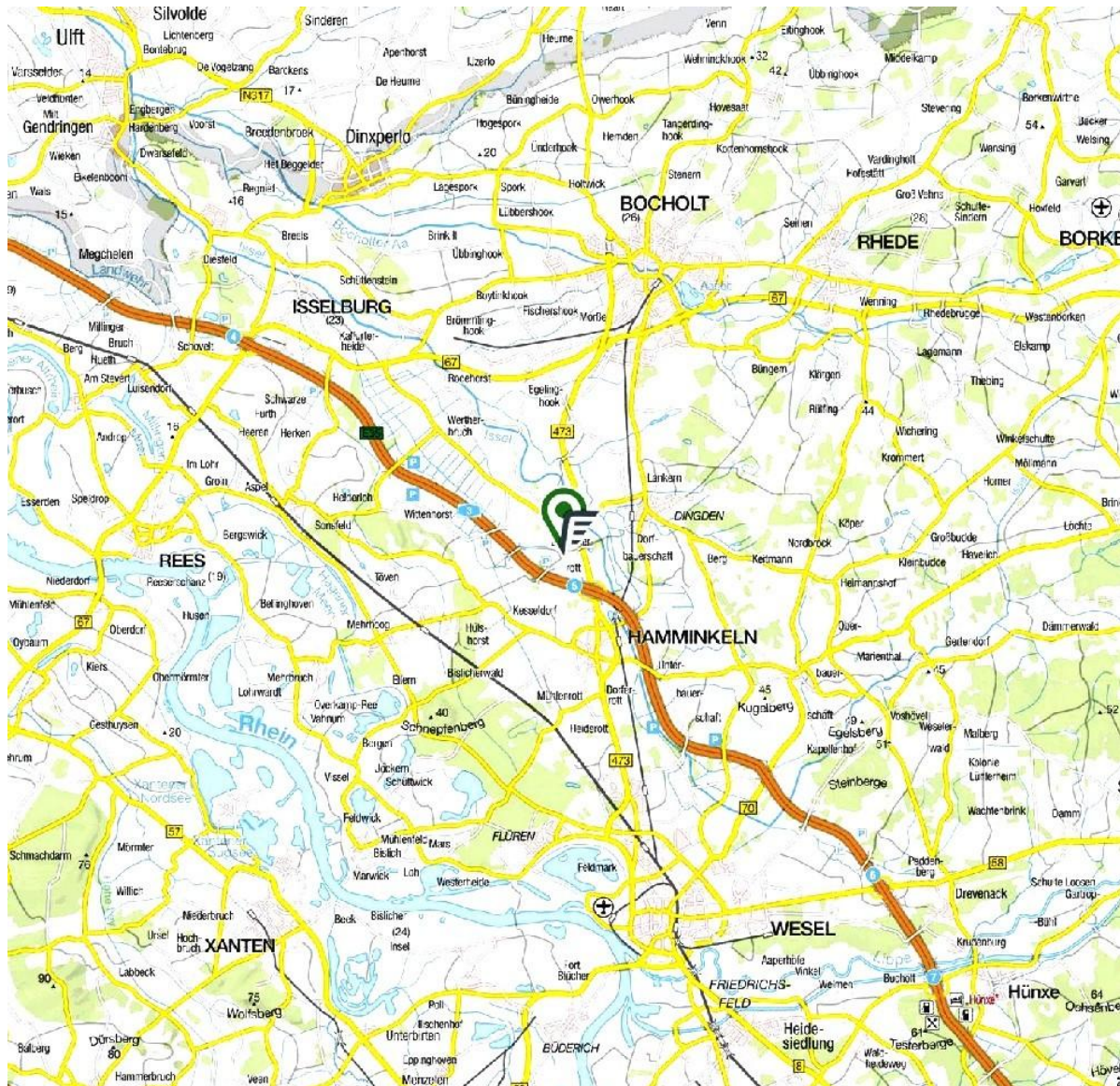
Anlage 8: Auskunft Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Anlage 9: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 10: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2

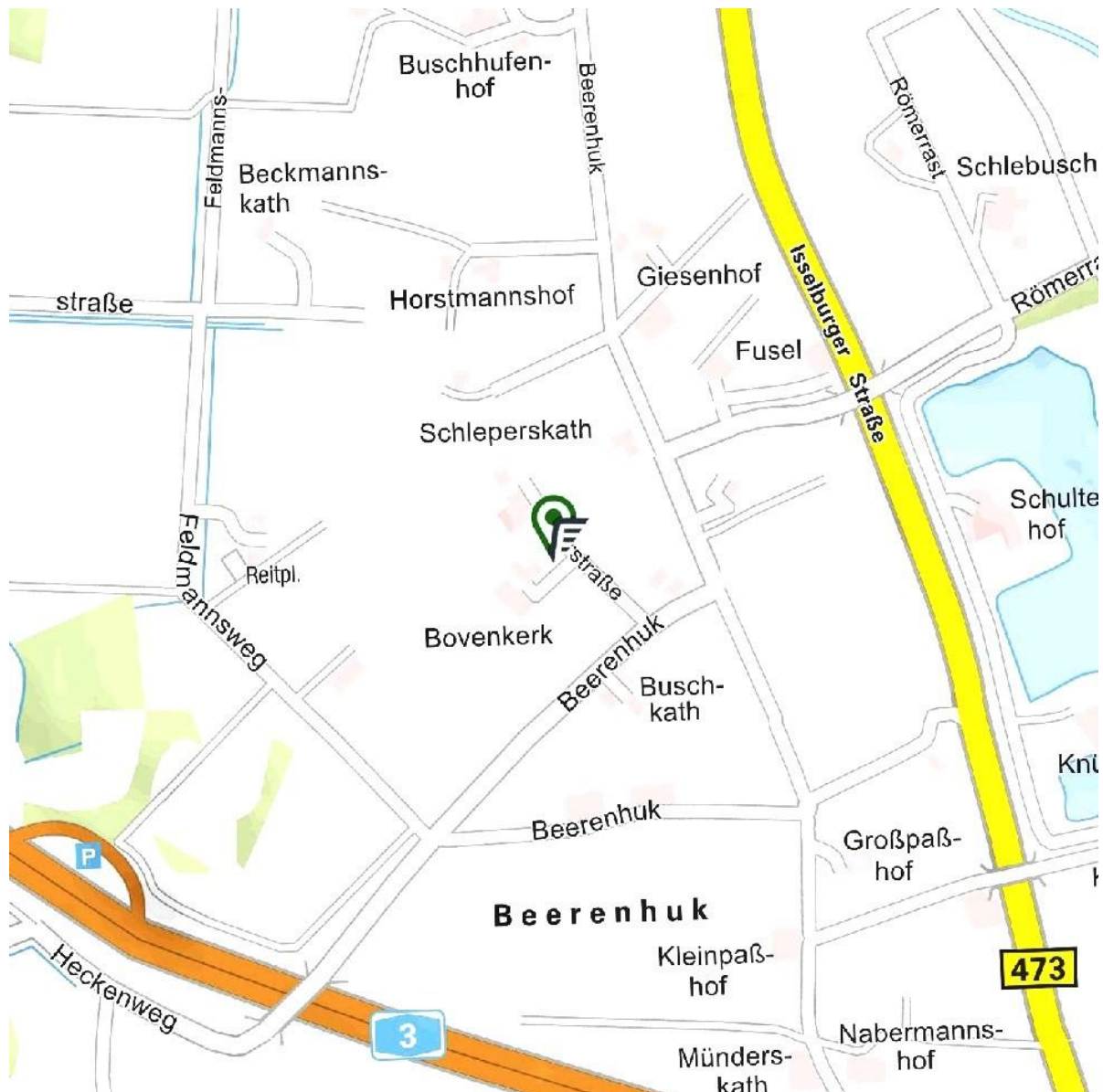


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Straßen- und Seitenansicht



Straßenansicht (teilweise)

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



„Priorstraße“



Stromhäuschen neben dem zu bewertenden Grundstück

Anlage 4: Ausübungsbereich der Dienstbarkeit

Seite 1 von 1

