

Verkehrswertgutachten Az.: 260026-023
An der Windmühle 37, 46499 Hamminkeln

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 030/25

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfig, Otte

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: 25.08.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück

in 46499 Hamminkeln, An der Windmühle 37



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
wird zum Wertermittlungstichtag 06.08.2026 mit
rd. 369.000 € 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 Maßgaben des Auftraggebers.....	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	9
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	Zweifamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
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	12
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	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22

4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Ertragswertberechnung	28
4.5.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
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: mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück
Objektadresse: An der Windmühle 37, 46499 Hamminkeln
Grundbuchangaben: Grundbuch von Hamminkeln, Blatt [REDACTED]
Katasterangaben: Gemarkung Hamminkeln, Flur 4, Flurstück 996

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Eigentümer: 4.1 [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
4.2 [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.): 14 K 30/25

Wertermittlungstichtag: 06.08.2026

Qualitätsstichtag: 06.08.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2026

Teilnehmer am Ortstermin: [REDACTED]
der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen:

- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
 - Grundbuchauszug vom 29.09.2025
- vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:
 - Mietvertrag (durch die Mieter)
- vom Sachverständigen beschafft:
 - Übersichtskarten (OpenStreetMap)
 - Bodenrichtwerte (boris.nrw.de)
 - Nicht-amtlicher Flurkartenauszug (tim-online.nrw.de)
 - Grundstücksmarktbericht 2026 Kreis Wesel
 - Bauaktenauskunft durch die Stadt Hamminkeln
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.07.2026

- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.07.2026
- Zugehöriger Flächennutzungsplan

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 15.05.2026 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch u.a. 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) Mögliche Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 02.07.2026 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Eigentümerin ist trotz Ladung (Einwurf Einschreiben) nicht zum Ortstermin erschienen. Der Eigentümer hat an dem Ortstermin teilgenommen und die Besichtigung der Innenräume größtenteils ermöglicht. Die weiteren geladenen Beteiligten sind ebenfalls nicht erschienen.

1.5 Angaben zu den Maßgaben des Auftraggebers

- Zu a) Es ist im Rahmen der Ortsbesichtigung kein auf dem Grundbesitz befindliches und der Versteigerung unterliegendes Zubehör erkennbar.
- Zu b) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Zu c) Es wurde ein gültiger Mietvertrag für die Dachgeschosswohnung durch die Mieter vorgelegt. Die Angaben zu den Mietern werden dem Gericht separat mitgeteilt.
- Zu d) Es liegen dem Sachverständigen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Zu e) Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.07.2026 sind zu Lasten des Bewertungsobjekts derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Hamminkeln, 26.873 Einwohner (Stand: 31.12.2024)

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 und flächengrößte Stadt des Kreises Wesel.

Überörtliche Anbindung: Nächstgelegene größere Städte:

Wesel (ca. 10 km bis Zentrum)

Bocholt (ca. 15 km bis Zentrum)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 75 km bis Zentrum)

Autobahnzufahrt:

A3

Bundesstraßen:

B473

Bahnhof:

in Hamminkeln (ca. 300 m entfernt)

Flughäfen:

Weeze (ca. 50 km entfernt)

Düsseldorf (ca. 65 km entfernt)

Dortmund (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Die Entfernung zur Ortsmitte von Hamminkeln (südwestlich) beträgt ca. 1 km. Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Hamminkeln vorhanden. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Weikensee und zum Bahnhof von Hamminkeln.

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzung
vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise
in unmittelbarer Umgebung befindet sich zudem ein Autohaus

topographische Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront zur Straße „An der Windmühle“:</u> ca. 19 m <u>Tiefe:</u> ca. 40 m Grundstücksgröße: 769 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße (Tempo-30-Zone)
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Anbau der Garage an die westliche Flurstücksgrenze Anbau eines Nebengebäudes von Flurstück 1842 an die westliche Flurstücksgrenze des Bewertungsobjekts
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 03.07.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen demnach keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor. Tiefergehende Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 29.09.2025 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 Wertgutachtens 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 01.07.2026 ist zu Lasten des vorbezeichneten Flurstückes keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Gemäß Geoportal Niederrhein besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein eingetragener Denkmalschutz. Dem Eigentümer ist nichts Gegenteiliges bekannt. Es 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. Nachfolgend wird der Auszug aus dem Flächennutzungsplan zur Verfügung gestellt.



Das Plangebiet des Flächennutzungsplans von Hamminkeln befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins und der Issel. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß Auskunft der Stadt Hamminkeln nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Hierbei ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG lt. Eigentümer abgabenfrei.
-----------------------------	---

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Einzelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude wurde ca. 1973 durch einen Anbau zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Das Dachgeschoss wird derzeit durch die Eigentümer vermietet. Der Mietvertrag wurde durch die Mieter in Absprache mit dem Eigentümer vorgelegt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	ca. 1962, Anbau ca. 1973
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Wohnfläche:	Erdgeschosswohnung: ca. 100 m ² Dachgeschosswohnung: ca. 100 m ²
Modernisierungen:	gemäß Teilnehmer am Ortstermin wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: • ca. 1973: Erweiterung des Wohnhauses und Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus • Ende 2021: Erneuerung der Böden im Schlafzimmer und Wohnzimmer im Dachgeschoss
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 sowie die vollständige Nutzung des Gebäudes sind nicht ohne Weiteres barrierefrei möglich. 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:	mehrere Kellerräume, inkl. einem Kellerraum als Werkstatt
Erdgeschoss:	zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, WC, Flur, Durchgangszimmer
Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Wohnzimmer, 2 zum Ortstermin nicht begehbare Zimmer

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

Innenwände:	massiv
Geschossdecke:	massiv
Treppe zum Dachgeschoss:	massiv, gewendelt, Kunststein

Hauseingang: Aluminium-Tür mit Glasausschnitt und Seitenteil mit Glasausschnitt und Briefkastenanlage für beide Wohnungen

Dach: Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: vorhanden
Abwasserinstallation: vorhanden
Elektroinstallation: vorhanden
Heizung: Rapido CA 110 E
Gas-Heizkessel
über Heizkörper

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Kellergeschoss:

Bodenbeläge: Betonboden
Wandbekleidung: tlw. Kalksandstein mit Anstrich
Deckenbekleidung: Beton
Fenster: Stahlgitterfenster
Türen: einfache Holztüren mit Holzrahmen
Sanitäre Installation: keine

Erdgeschoss:

Bodenbeläge:
Wohnzimmer/Schlafzimmer 1: Holzboden
(Durchgangs)-Zimmer: Holzboden mit Teppichbelag
Schlafzimmer 2: Teppichbelag
Restliche Räume: Fliesen
Wandbekleidung: überwiegend tapeziert
Deckenbekleidung: tlw. Holzvertäfelung
Fenster: Dreh-Kippfenster, tlw. elektrische Rollläden
Türen: Holztüren mit Holzrahmen, tlw. mit Glasausschnitt
Sanitäre Installation: Bad: Stand-WC, Dusche, Wanne, ein Handwaschbecken, Wand 2/3 hoch gefliest
WC: Stand-WC, ein Handwaschbecken, Wand 2/3 hoch gefliest
Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Dachgeschoss:

Hinweis: Die Räume 4 & 5 konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht durch den Sachverständigen besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass sich die Ausstattung in die Eigenart des übrigen Ausstattungsstandards einfügt und keine Baumängel bzw. Bauschäden vorliegen.

Bodenbeläge:

Schlafzimmer:	PVC-Boden (Vinyl oder Laminat)
Wohnzimmer:	PVC-Boden (Vinyl oder Laminat) auf dem älteren Teppichbelag
Restliche Räume:	Fliesen
Wandbekleidung:	überwiegend tapeziert
Deckenbekleidung:	tlw. Holzvertäfelung
Fenster:	Dreh-Kippfenster, tlw. elektrische Rollläden
Türen:	Holztüren mit tlw. Metallrahmen
Sanitäre Installation:	Bad: Stand-WC, Duschwanne, ein Handwaschbecken, raumhoch gefliest
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Laut Teilnehmer am Ortstermin lag Mitte 2024 ein Wasserschaden im Dachgeschoss vor. Dieser wurde laut ihm fachgerecht behoben. Es wird somit davon ausgegangen, dass aus dem Wasserschaden keine Folgeschäden entstehen. Weitere Baumängel und -schäden seien dem Eigentümer nicht bekannt und waren zum Ortstermin auch nicht ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Zustand.

3.3 Nebengebäude

Garage:	Baujahr: ca. 1973 im Zuge der Wohnbauerweiterung Stellplatz für ein Auto Dach: Flachdach Außenwände: verklankert Technische Ausstattung: Wasser- sowie Stromanschluss
---------	---

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Grenzzäune sowie Hecken
Terrasse:	gepflasterte Fläche im Gartenbereich
Gartenanlage:	durchschnittlich mit Rasenfläche sowie vereinzeltem Baum- und Strauchbestand

Anschlüsse an die Ver- und vorhanden
Entsorgungsanlagen:

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 46499 Hamminkeln, An der Windmühle 37 zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2026 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	996	769 m ²

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** (Zweifamilienhaus), insofern wird das **Sachwertverfahren** als federführendes Verfahren angewendet.

Zur Ergebnisunterstützung wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der zugehörige Immobilienrichtwert wird zur zusätzlichen Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	06.08.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	769 m ²
Grundstückstiefe	=	ca. 40 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.08.2026 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)					230,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts						
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor			Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.08.2026	x	1,00		E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen						
Lage	----	durchschnittlich	x	1,00		E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag					230,00 €/m ²	
GFZ	----	----	x	1,00		E1
Fläche [m ²]	----	769	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	x	1,00		E1
Bauweise	offen	offen	x	1,00		E1
Tiefe [m]	35	ca. 40	x	1,00		E1
Zuschnitt	----	rechteckig	x	1,00		E1
Sonstiges	----	----	x	1,00		E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert					230,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben					-	
abgabenfreier relativer Bodenwert					230,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	230,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche	x	769	m ²
Gesamtbodenwert	=	176.870,00	€
	rd	177.000,00	€

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2026 auf rund **177.000 €** 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 Wertermittlungsstichtag 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

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

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus (mit unterkellertem Bereich)	Zweifamilienhaus (Anbau / ohne unterkellerten Bereich)
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	298 m ²	94 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.08.2026 (2010=100)	198,2%	198,2%
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag • Regionalfaktor	767,26 €/m ² BGF 1.520,71 €/m ² BGF 1,00	881,76 €/m ² BGF 1.747,65 €/m ² BGF 1,00
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	453.171,58 € ---- ---- ----	164.279,10 € ---- ---- ----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	453.171,58 €	164.279,10 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 18 Jahre 77,50% 351.207,97 €	linear 80 Jahre 18 Jahre 77,50% 127.316,30 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen • Garage	101.963,61 € 500,00 € ---- ----	36.962,80 € ---- ---- 2.800,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	102.463,61 €	39.762,80 €

Gebäudesachwerte insgesamt	142.226,41 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 7.111,32 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 149.337,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 177.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 326.337,73 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,13
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 368.761,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 368.761,63 €
	rd. 369.000,00 €

Sachwertverfahren für die Garage

Sachwertverfahren für die Garage		
BGF	25	[m²]
Kostenkennwert	485	[€/m²]
vorl. Herstellungskosten Gebäude (inkl. BNK)	12.125,00	[€]
davon Baunebenkosten	1.455,00	[€]
Baupreisindex	1,982	
angepasste Herstellungskosten	24.031,75	[€]
Zu-/Abschläge, Bauteile etc.		[€]
vorl. Herstellungskosten/Neubauwert am WES	24.031,75	[€]
Alterswertminderung	88,33	[%]
GND	60	[Jahre]
modifizierte RND	7	[Jahre]
(fiktives) Alter	53	[Jahre]
Zeitwert Gebäude	2.804,51	[€]
	rund	2.800,00 [€]

Die im Jahre 1973 errichtete Garage wird zum Wertermittlungstichtag 06.08.2026 auf rund 2.800 € geschätzt.

Kostenkennwert

Die Normalherstellungskosten 2010 sehen für Garagen eigene Kostenkennwerte vor. Da es sich beim vorliegenden Objekt um eine Garage mit einem Stellplatz handelt, die in Massivbauweise errichtet wurde, wird für den Typ 14.1 (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010) ein Kostenkennwert von 485 €/m² festgelegt.

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 (12.125,00 €) x 12% = **1.455,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude von 392 m² und für die Garage von 25 m² wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und bei der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Aktualität überprüft. 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 Spreng-
netter) für das Gebäude: Zweifamilienhaus**

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.

	Standardstufe					
Anwendung	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		0,8	0,2			15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	687,75	761,25	876,75	1055,25	1323	Zweifamilienhaus
						ja
Außenwände / Fassade	175,09	0,46				
Dach	117,65	0,33				
Fenster und Außentüren	83,74	0,22				
Innenwände und Türen	83,74	0,22				
Deckenkonstruktion und Treppen	86,28	0,24				
Fußböden	38,06	0,10				
Sanitäreinrichtungen	68,51	0,18				
Heizung	68,51	0,18				
sonstige technische Ausstattung	45,68	0,12				
Ermittelter Kostenkennwert	767,26	2,1				
Regionalfaktor	1	vorhanden?	ja			
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	687,75	761,25	876,75	1055,25	1323	
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	767,26					
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	2,1					

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		0,8	0,2			15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	Zweifamilienhaus ja 1,05
Außenwände / Fassade	201,25	0,46				
Dach	135,15	0,33				
Fenster und Außentüren	96,25	0,22				
Innenwände und Türen	96,25	0,22				
Deckenkonstruktion und Treppen	99,11	0,24				
Fußböden	43,75	0,10				
Sanitäreinrichtungen	78,75	0,18				
Heizung	78,75	0,18				
sonstige technische Ausstattung	52,50	0,12				
Ermittelter Kostenkennwert	881,76	2,1				
Regionalfaktor	1	vorhanden?	ja			
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	881,76					
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	2,1					

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 im Grundstücksmarktbericht 2026 auf Seite 53 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.

Gebäude:

Besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	500,00 €
Summe	500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständig geschätzt. Bei dem gegebenen Objekt liegen keine besonderen Einrichtungen vor.

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. Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausstattungsmerkmale und der durchgeführten Modernisierungen sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren als marktgerecht angesehen.

Modernisierungselemente	maximale Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	
Verbesserung der Leitungssysteme	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	1

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

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

mit:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren. Unter Berücksichtigung des Wertermittlungstichtags und der Gesamtnutzungsdauer wurde dadurch ein fiktives Alter von 62 Jahren (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – 18 Jahre Restnutzungsdauer) und ein fiktives Baujahr von 1964 (Stichtagsjahr 2026 – 62 Jahre) ermittelt.

Modernisierungen, die weit über die vergangenen 15-20 Jahre hinausgehen, erhöhen nicht die Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes, da die Lebensdauern der einzelnen Bauteile teilweise schon wieder verbraucht sein könnten bzw. nicht die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

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.

Folgende Formel wird auf Seite 53 des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht:

$$\text{MAF} = -0,572 \times \ln(\text{vorlSach}) + 8,4623$$

MAF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

vorlSach = vorläufiger Sachwert

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 1,20. Aufgrund der Lage, des älteren Baujahrs sowie des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts sowie der Anpassung an den Wertermittlungstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,13 angesetzt.

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. Im Rahmen des Ortstermins sind augenscheinlich keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ersichtlich.

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m²]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			tatsächliche Nettokaltmiete		
				€/m² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]	€/m² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Zweifamilienhaus	EG Wohnung	100		7,00	700,00	8.400,00			0,00
	DG Wohnung	100		7,00	700,00	8.400,00	3,49	348,87	4.186,44
	Garage		1	50	50,00	600,00			
				Summe:		17.400,00	Summe:		4.186,44

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		17.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	4.118,00 €
jährlicher Reinertrag	=	13.282,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,5% von 177.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	2.655,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.627,00 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = 1,5% Liegenschaftszinssatz		
und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	x	15,6726
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	166.552,72 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	177.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	343.552,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Ertragswert	=	343.552,72 €
	rd.	344.000,00 €

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 damaliger Rücksprache mit der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel u.a. der Mietspiegel der Stadt Bocholt herangezogen. Für die Baualtersklasse 1900-1979 wird ein Mittelwert von 6,44 €/m² Wohnfläche angegeben, der unter verschiedensten Merkmalen noch angepasst wird. Hierunter fallen unter anderem die größere Wohnfläche sowie eine mögliche Gartennutzung. Somit wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 7,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Es liegt dem Sachverständigen lediglich ein Mietvertrag für die Dachgeschosswohnung vor. Diese Mieteinnahmen sind jedoch aufgrund der persönlichen Bindung zwischen Mieter und Vermieter geringer als die marktübliche Miete. Somit wird zur weiteren Berechnung die marktüblich erzielbare Miete herangezogen. Der derzeitige Mietvertrag besteht seit dem 01.11.2021 und wurde laut Eigentümer noch nicht angepasst.

Garagenstellplatz

Für den Garagenstellplatz wird eine durchschnittlich erzielbare Nettokaltmiete von 50 €/Monat für die Region angesetzt. Dem Sachverständigen liegt diesbezüglich kein gültiger Mietvertrag vor.

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen erfolgten tlw. auf Grundlage der Grundrisse durch den Sachverständigen, der Aussagen des Eigentümers sowie der Bauunterlagen. Für die beiden Wohnungen ergeben sich ohne Berücksichtigung des gemeinschaftlichen Treppenhauses jeweils ca. 100 m². Diese Wohnflächenangaben sind lediglich im Rahmen dieser Wertermittlung zu verwenden.

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 4.118 €. Dies entspricht ca. 24% des Rohertrags.

BWK-Anteil Zweifamilienhaus	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00 € x 2 = 734,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.880,00 €
Mietausfallwagnis	2	----	348,00 €
Garage			
Verwaltungskosten	----	----	48,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	108,00 €
Summe			4.118,00 € (ca. 23,7% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 1,5% 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. Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird auf Seite 55 des Grundstücksmarktberichts 2026 des zuständigen Gutachterausschusses mit 1,3% und einer Standardabweichung von 1,1 angegeben. Aufgrund der geringeren Restnutzungsdauer sowie der höheren Wohnfläche, wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig auf 1,5% angepasst.

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 01.01.2026 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 Wertermittlungsstichtag. Aufgrund dessen dient die folgende Berechnung lediglich der zusätzlichen Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2350 €/m²		
Gemeinde	Hamminkeln		
Immobilienrichtwertnummer	102001		
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	nicht modernisiert	-4.8 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Baujahr	1977	1982	-0.9 %
Wohnfläche	154 m²	200 m²	-8.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	740-749 m²	789 m²	1.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.790 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		360.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.790 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. **360.000 €** geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

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, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der berechnete Immobilienpreis stützt die Ergebnisse.

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 aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wird stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **369.000 €**,
der **Ertragswert** wurde mit rd. **344.000 €** ermittelt.

4.7.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag 06.08.2026 mit rd. 369.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 344.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einem umgebauten Zweifamilienhaus nebst freistehender Garage bebaute Grundstück in 46499 Hamminkeln, An der Windmühle 37

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Hamminkeln	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Hamminkeln	4	996

wird zum Wertermittlungstichtag 06.08.2026 mit rd.

369.000,00 €

in Worten: Dreihundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Borken, den 25. August 2026

- Im Originalgutachten unterschrieben -

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

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.

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

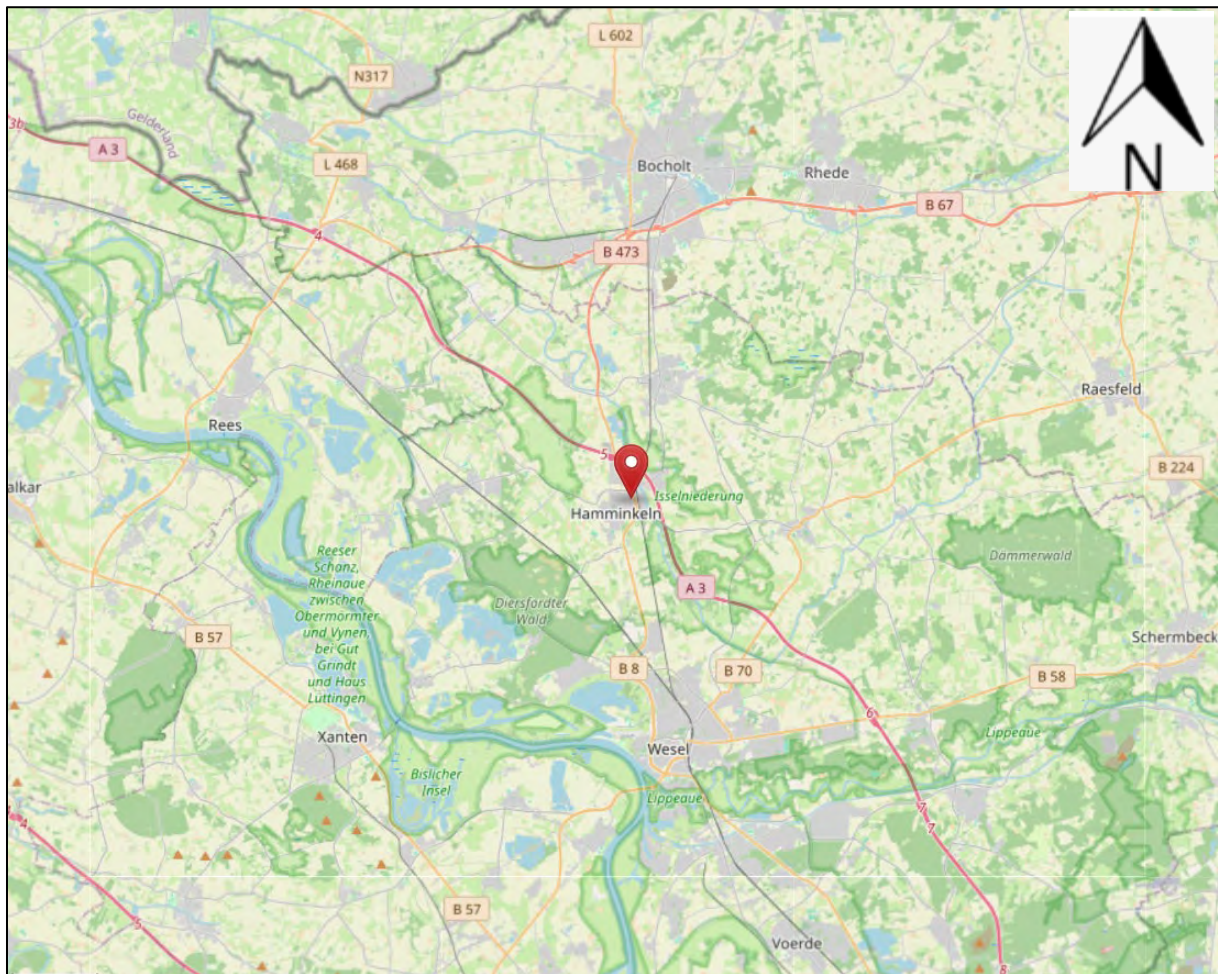
5.2 Literatur

- [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 2026, Kreis Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Hamminkeln

6 Verzeichnis der Anlagen

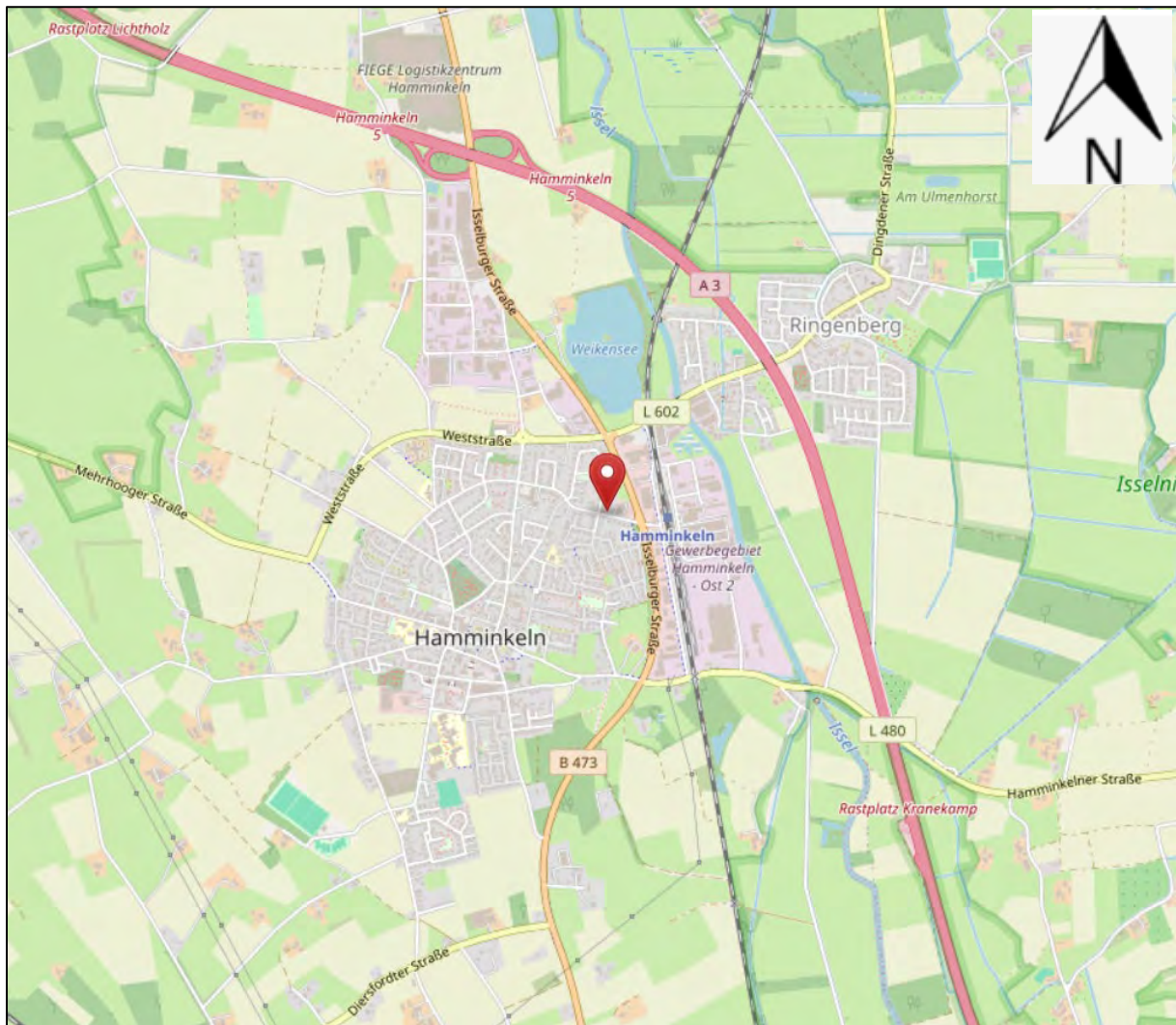
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: (nicht-amtliche) Flurkarte (tim-online.nrw.de)
- Anlage 4: Grundrisse und Ansichten
- Anlage 5: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



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

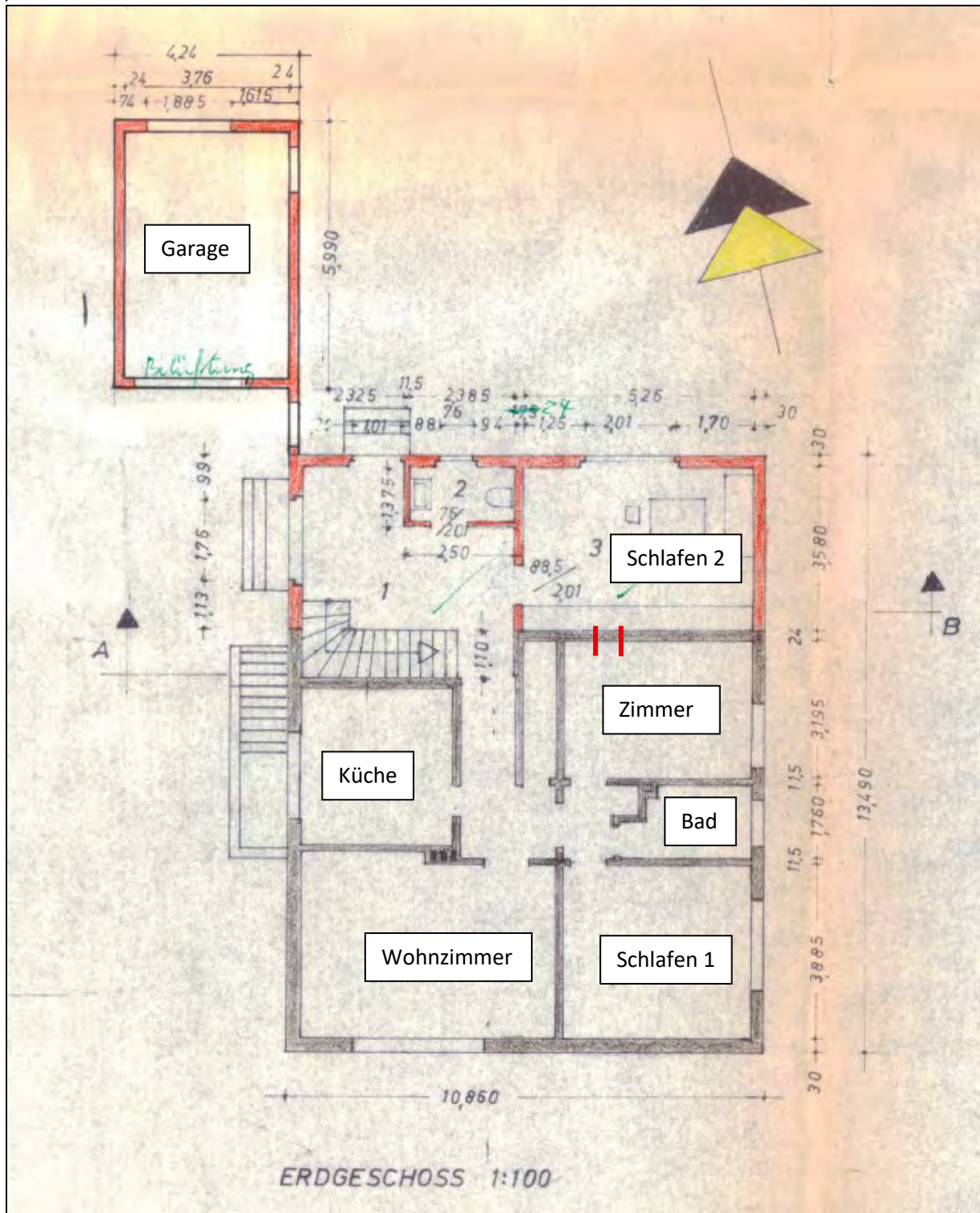
Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



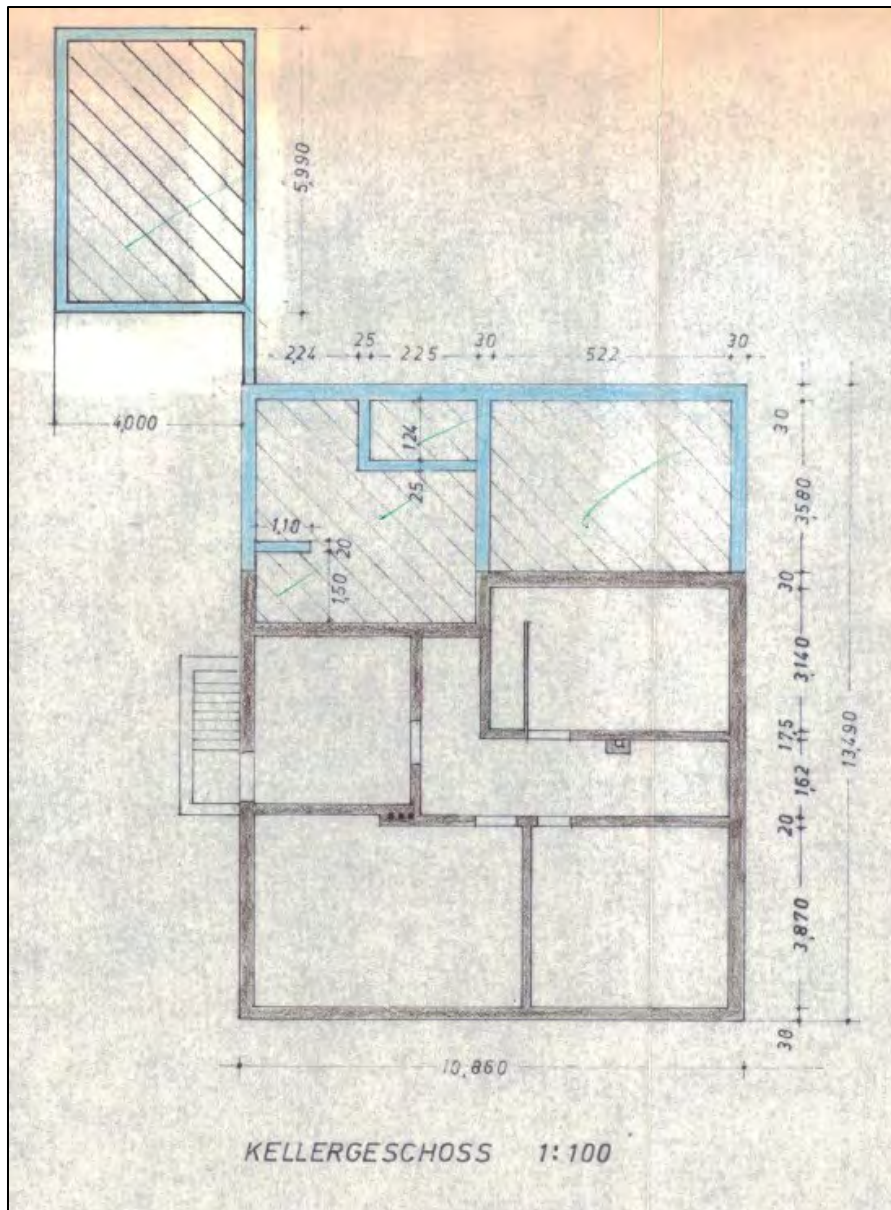
Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 4: Grundrisse und Ansichten

Die Bauakte wurde durch den Sachverständigen eingeholt und im Ortstermin stichprobenartig überprüft.



Grundriss Erdgeschoss

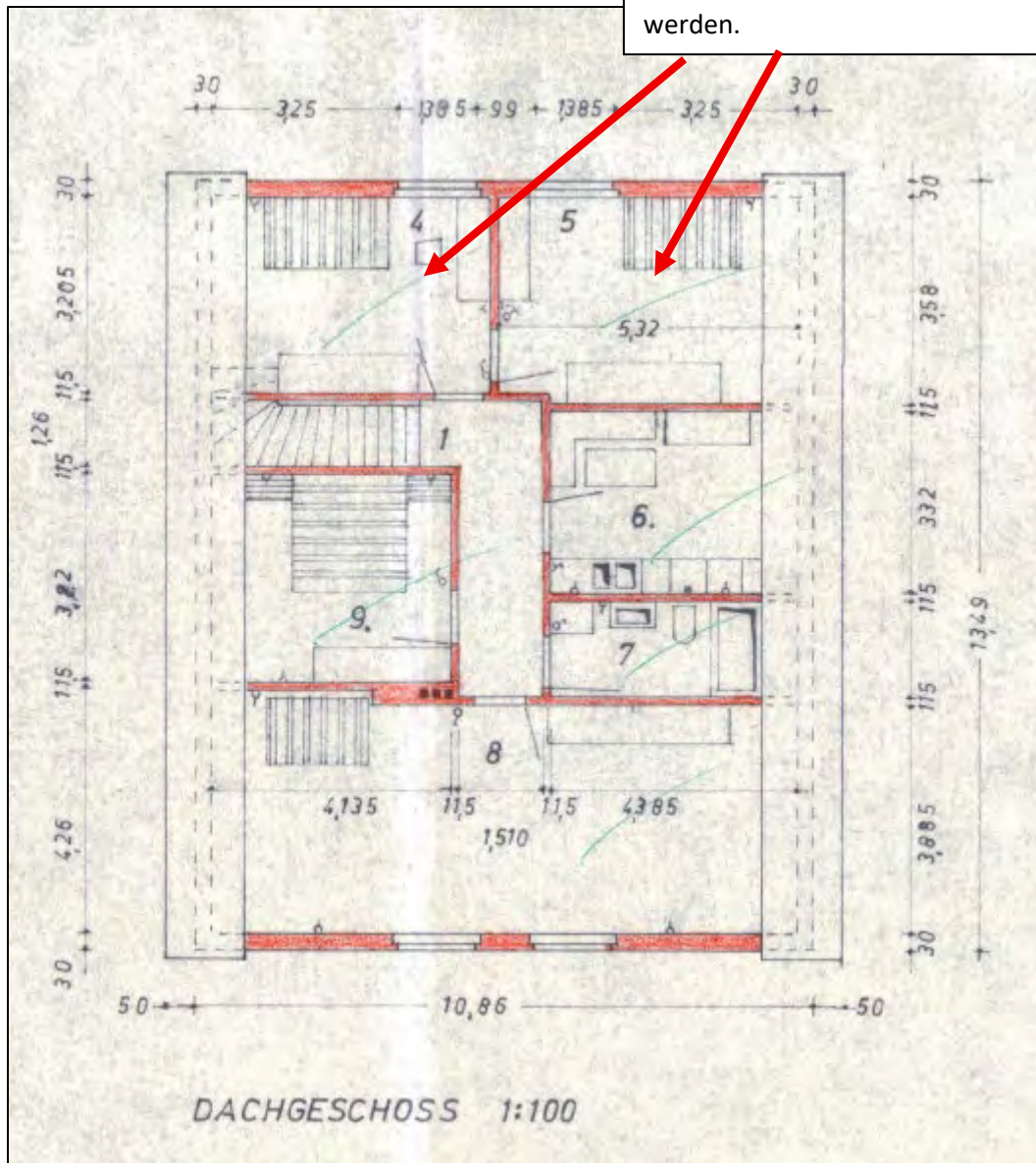


Grundriss Kellergeschoss



Ansichten

Die Räume konnten nicht besichtigt werden.



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos

Die Fotos wurden im Rahmen des Ortstermins angefertigt. Der Eigentümer hat der Veröffentlichung der Außen- und Innenbereichsfotos in diesem Gutachten schriftlich zugestimmt.



Straßenansicht



Gartenansicht



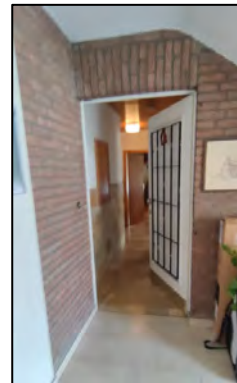
Hauseingang



Hauseingang



Treppenaufgang



Eingangstür Wohnung EG



Eingangsbereich



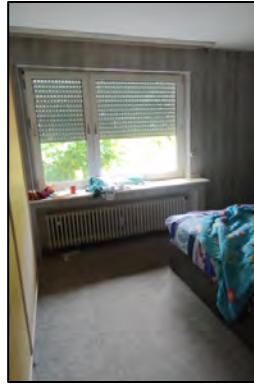
Flur Wohnung EG



Sicherungskasten



Durchgangszimmer



Schlafzimmer



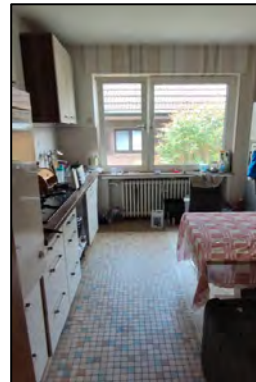
Bad EG



Wohnzimmer EG



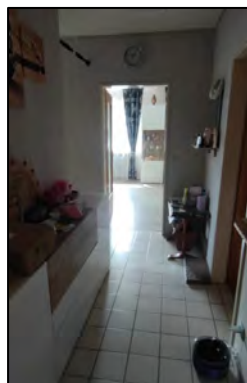
Wohnzimmer EG



Küche EG



Sicherungskasten DG



Flur Wohnung DG



Küche Wohnung DG

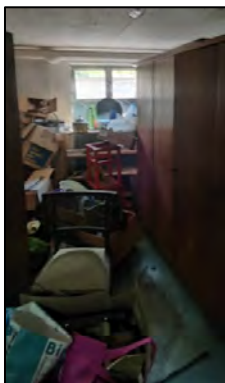


Wohnzimmer Wohnung DG



Trockenbauwand mit dahinterliegendem Abstellbereich

Wohnzimmer Wohnung DG



Kellerraum



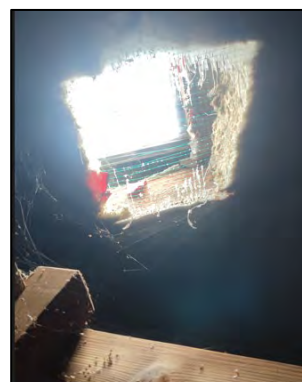
Flur Keller



Heizungsanlage Keller



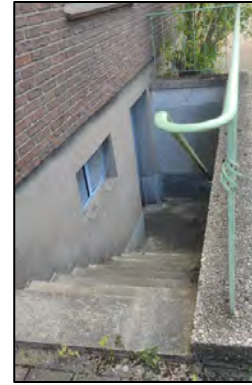
Spitzboden



Dachfenster mit vorhandener Dämmung



Garten



Kelleraußentreppe