



**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 24.07.2025  
Gutachten Nr. 464992514  
Gericht AZ: 14 K 6/25

## **Gutachten**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 118/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Diersfordter Straße 11, 46499 Hamminkeln Flur 22, Flurstück 896** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Gewerbefläche Erdgeschoss sowie einem WC im Keller** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 557/1000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück **Diersfordter Straße 11, 46499 Hamminkeln Flur 22, Flurstück 896** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **16.06.2025** ermittelt mit

**Teileigentum 2      28.000 €**

(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)

**Sondereigentum 3    176.600 €**

(in Worten: einhundertsechundsiebzigttausendsechshundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 36 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten und 4 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, Diersfordter Str. 11, 46499 Hamminkeln  
Gutachten Nr. 464992514

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4 -
1 Vorbemerkung.....	6 -
1.1 Auftrag.....	7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	7 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	7 -
1.4 Eigentümer .....	8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	8 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	10 -
3 Beschreibungen.....	13 -
3.1 Grundstücksmerkmale .....	13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	18 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	18 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude .....	18 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung .....	18 -
3.2.4 Gebäudetechnik .....	19 -
3.2.5 Sonstiges.....	19 -
3.3 Gewerbe Nr. 2 .....	19 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung.....	19 -
3.3.2 Innenansichten.....	19 -
3.3.3 Haustechnik.....	19 -

3.4 Wohnungsbeschreibung Nr. 3.....	- 19 -
3.4.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung.....	- 19 -
3.4.2 Innenansichten.....	- 20 -
3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 20 -
3.6 Allgemeinbeurteilung.....	- 22 -
3.7 Zubehör .....	- 22 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 22 -
3.9 Mietverhältnis .....	- 23 -
4 Wertermittlung .....	- 23 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 23 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 23 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. §§ 40-43 ImmoWertV.....	- 25 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV .....	- 27 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren .....	- 27 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 2.....	- 31 -
4.4.3 Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 3.....	- 33 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 16.06.2025 .....	- 35 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 36 -
6.1 Grundrisse .....	- 37 -
6.2 Wohnflächenaufstellung .....	- 44 -
6.3 Flurkarte .....	- 47 -
6.4 Fotos.....	- 48 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 53 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 56 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 57 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 6/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss  wobei sowohl die Gewerbefläche Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet inkl. WC im Keller Gegenstand der Wertermittlung ist.  Die Gewerbefläche besteht aus einem Raum. Die Nutzfläche beträgt rd. 42 m <sup>2</sup>  Als auch die Wohnung Obergeschoss und Dachgeschoss Im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet inkl. Keller Gegenstand der Wertermittlung ist.  Die Wohnfläche beträgt rd. 199 m <sup>2</sup> und verteilt sich auf Diele, Wohne, Essen, Balkon, Küche, Abstellraum, Flur, Bad, Schlafen, Büro im Obergeschoss und Hobby, Flur, Kind 1 und 2 und Bad im Dachgeschoss.
	Adresse	Diersfordter Str. 11, 46499 Hamminkeln
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	16.04.2025
	Ortstermin	16.06.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	16.06.2025

Gebäude	Baujahr	1960
	Wohnfläche	rd. 199 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	rd. 42 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	rd. 690 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 2 gesamt	27.682,80 €
	Mietansatz	2,50 €/m <sup>2</sup>
	Liegenschaftszinssatz	3,50 %
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 2	rd. 1.300 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 2	rd. 300 €
	Reinertrag WE Nr. 2	rd. 1.000 €
	<b>Vorläufiger Verkehrswert WE 2</b>	<b>rd. 28.000 €</b>
	<b>BoG</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>Verkehrswert WE 2</b>	<b>28.000 €</b>

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 3 gesamt	130.672,20 €
	Mietansatz	7,67 €/m <sup>2</sup>
	Liegenschaftszinssatz	3,50 %
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 3	rd. 17.700 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 3	rd. 3.600 €
	Reinertrag WE Nr. 3	rd. 14.100 €
	<b>Vorläufiger Verkehrswert WE 3</b>	<b>rd. 251.200 €</b>
	<b>BoG</b>	<b>-74.600 €</b>
	<b>Verkehrswert WE 3</b>	<b>176.600 €</b>

## **1 Vorbemerkung**

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

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

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

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

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im

Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### **1.1 Auftrag**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 16.04.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 28.4.2025).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

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

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

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches 1960 in Massivbauweise auf einem rd. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde.

Die Baugenehmigung 293/1959 datiert auf den 12.10.1959. Die Schlußabnahme datiert auf den 05.07.19\*60.

Mit Teilungserklärung 08/2011 vom 06.01.2011 erfolgte die Teilung in 3 Miteigentumsanteile. Sondernutzungsrechte wurde mit Urkunde 126/2011 vom 08.04.2011 und Urkunde 451/2011 und 453/2011 gebildet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen datieren auf den 16.11.2010 und 08.04.2011.

Bei dem Teileigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet handelt es sich um eine Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Nutzfläche beträgt rd. 42 m<sup>2</sup>. Der Gewerbefläche ist ein WC im Kellergeschoss zugeordnet, so dass in dem eigentlichen Gewerberaum kein WC existiert. Das dazugehörige WC im Kellergeschoss ist lediglich über die Kelleraußentreppe außerhalb des Raumes zu erreichen.

Mit Baugenehmigung 3306/1989 vom 26.05.1989 erfolgte die Änderung des Gewerberaumes in eine Kindermodeneinzelhandelsgeschäft.

Bei dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet handelt es sich um Wohnraum im Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauses.

Die Wohnfläche beträgt rd. 199 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Diele, Wohne, Essen, Balkon, Küche, Abstellraum, Flur, Bad, Schlafen, Büro im Obergeschoss und Hobby, Flur, Kind 1 und 2 und Bad im Dachgeschoss.

Bei beiden Sondereigentumen besteht die Besonderheit, dass die dazugehörigen Kellerräume nur über die Kelleraußentreppe erreicht werden können. Ein innenliegender Zugang existiert nicht. Zudem sind weder Stellplätze noch Gartenfläche zugeordnet worden.

Beheizt wird das Bewertungsobjekt mittels einer Ölheizung aus dem Baujahr 1987, der Brenner ist von 1991.

#### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Leerstand

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

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **16.06.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

#### **1.7 Ortsbesichtigung**

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 16.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.05.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen – und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten

wurde nicht zugestimmt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, Eigentümerin EG

## **2 Grundlagen der Wertermittlung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 16.06.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel und der Stadt Hamminkeln
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge 16.04.2025
- Liegenschaftskarte vom 02.05.2025
- Teilungserklärung Urkunde Nr. 8/2011 vom 06.01.2011 und Ergänzungsurkunde 126/2011 vom 08.04.2011 und Urkunde 451/2011 vom 19.07.2011
- Urkunde 453/2011 vom 19.07.2011 Vorkaufsrecht

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Hamminkeln

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
4350	1	22	896	Gebäude und Freifläche Diersfordter Str. 11	690

### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **118/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hamminkeln Flur 22, Flurstück 896 Gebäude und Freifläche, Diersfordter Str. 11

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. Hamminkeln Blätter 4349 bis 4351). Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.

Bezug: Bewilligungen vom 05.01.2011 (UR-Nr. 8/2011, Notar X, Hamminkeln) und vom 08.04.2011 (UR-Nr. 126/2011, Notar X, Hamminkeln)

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Sondernutzungsrechte wurden aufgehoben, neue Sondernutzungsrechte sind begründet und zugeordnet worden. Bezug: Bewilligung vom 19.07.2011 (UR-Nr. 451/2011, Notar X, Hamminkeln)

Die Teilungserklärung ist geändert. Die mit Ziffer 3 bezeichnete Garage ist nunmehr gemeinschaftliches Eigentum. Bezug Bewilligung vom 26.08.2013 (UR-Nr. 642/2013, Notar X, Hamminkeln)

Anmerkung: Die Garage ist verkauft worden und das Grundstück ist abgetrennt worden!

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

## **Abteilung II**

Lfd. Nummer der Eintragung 1

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Übertragungsanspruches aus einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht für a) X, b) X als Berechtigte gemäß §472 BGB. Bezug Bewilligung vom 19.07.2011 (UR-Nr. 451/2011, Notar X, Hamminkeln)

Lfd. Nummer der Eintragung 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 6/25). Eingetragen am 25.03.2025

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

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Hamminkeln

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
4351	1	22	896	Gebäude und Freifläche Diersfordter Str. 11	690

### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1: **557/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hamminkeln Flur 22, Flurstück 896 Gebäude und Freifläche, Diersfordter Str. 11

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Räumen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. Hamminkeln Blätter 4349 bis 4351). Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.

Bezug: Bewilligungen vom 05.01.2011 (UR-Nr. 8/2011, Notar X, Hamminkeln) und vom 08.04.2011 (UR-Nr. 126/2011, Notar X, Hamminkeln)

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Sondernutzungsrechte wurden aufgehoben, neue Sondernutzungsrechte sind begründet und zugeordnet worden. Bezug: Bewilligung vom 19.07.2011 (UR-Nr. 451/2011, Notar X, Hamminkeln)

Die Teilungserklärung ist geändert. Die mit Ziffer 3 bezeichnete Garage ist nunmehr gemeinschaftliches Eigentum. Bezug Bewilligung vom 26.08.2013 (UR-Nr. 642/2013, Notar X, Hamminkeln)

Anmerkung: Die Garage ist verkauft worden und das Grundstück ist abgetrennt worden!

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### **Abteilung II**

Lfd. Nummer der Eintragung 1

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Übertragungsanspruches aus einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht für a) X, b) X als Berechtigte gemäß §472 BGB. Bezug Bewilligung vom 19.07.2011 (UR-Nr. 451/2011, Notar X, Hamminkeln)

Lfd. Nummer der Eintragung 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 6/25). Eingetragen am 25.03.2025

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

### 3 Beschreibungen

#### 3.1. Grundstücksmerkmale

##### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

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

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

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

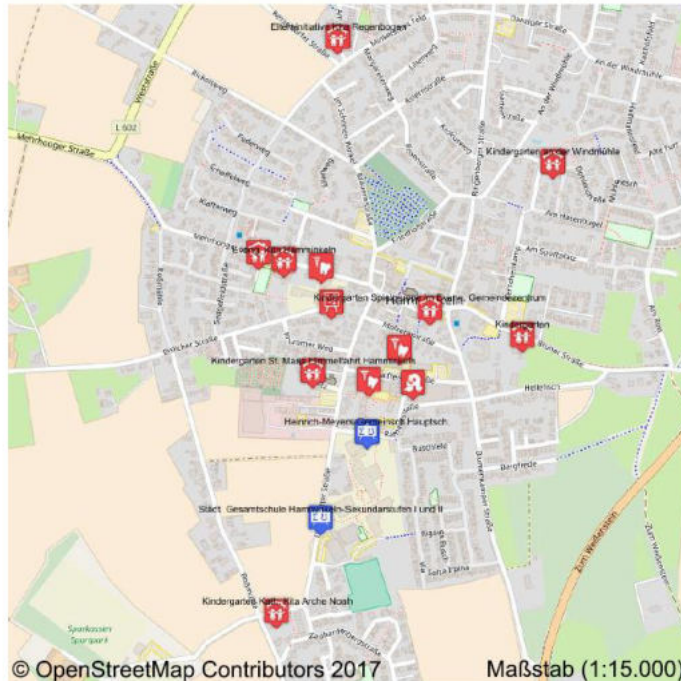
Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt in Hamminkeln.  
Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

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

**Infrastruktur**

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

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein Arzt	(5,0 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(8,4 km)
Apotheke	(0,2 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(8,3 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(8,0 km)
Hauptschule	(0,2 km)
Gesamtschule	(0,4 km)
Gymnasium	(5,6 km)
Hochschule	(13,0 km)
DB Bahnhof	(1,1 km)
Flughafen	(33,6 km)
DB Bahnhof ICE	(33,9 km)

Quelle: microm – Systeme und Consult GmbH Stand 2024

**Verkehr**

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamminkeln (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hamminkeln (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (33,9 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (33,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Markt (0,2 km)

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

**Topographische**

**Grundstückslage**

Das Eck-Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 23 m und einer mittleren Tiefe von rd. 30 m

Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße Diersfordter Straße ist eine öffentliche asphaltierte zweispurige Verkehrsstraße
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 22.07.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse <sup>1</sup>	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### **3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten**

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

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt. Verkehrswertgutachten für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, Diersfordter Str. 11, 46499 Hamminkeln Gutachten Nr. 464992514

- Altlasten** Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 13.05.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.
- Baulasten** Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 02.05.2025 sind zu Lasten des Grundstücks Baulasten eingetragen.
- Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.
- Es handelt sich um sogenannten Abstandflächenbaulasten, diesen werden keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen, da sie sich auf den hinteren Gartenteil beziehen (siehe Anlage)
- Denkmalschutz** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 02.05.2025 bestehen keine Belange hinsichtlich des Denkmalschutzes
- Wohnungsbindung** Gemäß Schreiben der Stadt Hamminkeln vom 02.05.2025 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Umlegungs-,  
Flurbereinigungs und  
Sanierungsverfahren** Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan** Gemäß schriftlicher Auskunft der Hamminkeln vom 05.05.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans liegt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als gemischte Baufläche aus.

#### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

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

#### Entwicklungsstufe

Bauland

### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

#### Derzeitige Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Energetische Eigenschaften

Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude

energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## **3.2 Gebäude und Außenanlagen**

### **3.2.1 Vorbemerkungen**

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

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

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1960

### **3.2.3 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk Hohlblocksteine mit Ziegelverblendung
Innenwände	Mauerwerk Kalksandstein und Schwemmstein
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel
Treppen	Geschosstreppen Betontreppen mit Kunststeinbelag vom EG ins OG und Teppichboden vom OG ins DG
Fußböden	KG: Betonboden gestrichen, tlw. Fliesenbelag
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegeleindeckung

### **3.2.4 Gebäudetechnik**

Heizungsanlage	Ölheizung 1987, Brenner 1991
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

### **3.2.5 Sonstiges**

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen, hinterer Gartenbereich jedoch nur für Sondereigentum Nr. 1
--------------	--

Modernisierung/  
Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem abgewohnten Unterhaltungszustand mit großen Gebrauch- und Abnutzungsspuren.

## **3.3 Gewerbe Nr. 2**

### **3.3.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung**

Art der Nutzfläche	es handelt sich um einen einzigen großen Raum
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen –
Abgeschlossenheit	in sich abgeschlossen und von außen erreichbar
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig
Grundrissgestaltung	einfach
Modernisierung/ Instandhaltung	einfachste Ausstattung, aufgrund der fehlenden Sanitäreinrichtungen als Lagerraum verwendbar.

### **3.3.2 Innenansichten**

Innenwände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Fußböden	PVC Bodenbelag
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Fenster	Schaufensteranlage Metallkonstruktion mit 1-fach Verglasung, seitlicher Ausgang: Holztür 1-fach Verglasung und Holzfenster

### **3.3.3 Haustechnik**

Warmwasserversorgung	nicht vorhanden
----------------------	-----------------

## **3.4 Wohnungsbeschreibung Nr. 3**

### **3.4.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung**

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 4 Raum Wohnung im Obergeschoss bestehend aus , Bad, offenen Wohn- Esszimmer, Küche, Eltern, Büro, Diele und Flur, Abstellraum und Balkon. Im Dachgeschoss sind weitere 3 Zimmer (Kind 1 und 2, Hobby), Flur
-----------------	---

Raumaufteilung	und 1 weiteres Bad angeordnet. die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen – siehe Roteintragungen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 199 m <sup>2</sup>
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut
Modernisierung/ Instandhaltung	erhebliche Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren mit tlw. Sanierungsbedarf. Der Balkon ist so stark beschädigt, dass eine Nutzung nicht mehr gegeben ist. Es sind Instandsetzungsmaßnahmen mit evtl. statischen Ertüchtigungen erforderlich. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist ebenfalls zu erneuern.

### 3.4.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Fußböden	Fliesen, Parkett, Fliesen
Deckenflächen	Deckenvertäfelung bzw. verputzt und gestrichen
Türen	Holztür Innentüren – Holztüren mit Holzzargen
Fenster	Holzfenster 1-fach Verglasung, bis auf 1 Fenster im Wohnzimmer (Kunststoff 2-fach, 1988) und im Büro (Kunststoff 2-fach, 2020), Dachflächenfenster im Hobbyraum DG ausgebaut im Jahr 2010
Sanitäre Installation	OG: Dusche, Waschbecken 1988 modernisiert, separates WC mit Waschbecken und WC DG: Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
Besondere Bauteil	Balkon

### 3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Für das Sondereigentum Nr. 2 gilt, dass die Gewerbefläche den heutigen Maßstäben nicht genügt und als Ladenfläche aufgrund fehlender WC-Einrichtung, Warmwasser nicht mehr vermietungsfähig ist. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Modernisierung verbunden mit notwendigen Umbaumaßnahmen nicht zielführend, daher wird in der weiteren Wertermittlung die Nutzfläche als potentielle Lagerfläche angesehen.

Für das Sondereigentum Nr. 3 gilt folgendes:

Das Sondereigentum weist in Teilbereichen ein Erscheinungsbild auf, welches vom bauzeittypischen Erhaltungszustand abweicht. Darüber hinaus wird das Bewertungsobjekt durch Renovierungstau tlw. Mängel und Schäden geprägt, welche über eine normale und altersbedingte Abnutzung hinausgehen. Die vorhandenen Ausbaugewerke sind bis auf das Badezimmer im Obergeschoss und dem Hobbyraum im Dachgeschoss überaltert, erheblich abgenutzt als auch lediglich in einfacher Ausführung existent, so dass diesbezüglich ein Sanierungsbedarf besteht.

Die einfach verglasten Fenster, die sanitären Einbauten im Dachgeschoss und die elektrischen Installationen sind ebenfalls überaltert und somit lediglich bedingt nachhaltig verwendbar.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den nachstehend aufgelisteten Schäden und Kosten nur um eine überschlägige Ermittlung und Kostenschätzung handelt, da vertiefende Bauuntersuchungen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden und nicht Bestandteil der Beauftragung sind. Ebenso wird auf das derzeit gültige GEG (Gebäudeenergiegesetz) verwiesen. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden als auch ein grundsätzlicher Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Anmerkung: Es werden nur Mängel und Schäden berücksichtigt, die zum Sondereigentum zählen, um eine erneute Vermietbarkeit wieder herzustellen. Die Fassade, das Dach und die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Gewerke bleiben unberücksichtigt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Badezimmer im Dachgeschoss nahezu unbrauchbar und im hygienisch unzureichenden Zustand
- Überarbeitung der Küche im Obergeschoss erforderlich
- Sanierung des Balkons einschließlich Geländer
- Überalterte und nicht zeitgemäße Elektroinstallation
- Schimmelbildung im Badezimmer im Dachgeschoss durch vermutlich beschädigte Dachabdichtung
- Teilweise noch einfach verglaste Holzfenster, die zum Teil stark beschädigt sind
- Kunststofffenster älteren Baujahres
- Allgemein: vollständige Überarbeitung aller Decken, Boden und Wandbeläge notwendig
- etc

Aus der Vielzahl der vorliegenden Schäden wird zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten ein pauschaler Durchschnittspreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.

Nach internen Hochrechnungen aus den aus der Literatur zur Verfügung stehenden Pauschalsätzen in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode abzgl. der eingesparten Kosten anteiliger Schönheits- und sonstiger Reparaturkosten beträgt dieser rd. 375 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Somit werde Investitionskosten in Höhe von **rd. 74.600 €** in Abzug gebracht.

### 3.6 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hamminkeln in städtischer zentraler Lage.

Die Vermarktungsfähigkeit Sondereigentume wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption und seiner Größe als mäßig bis durchschnittlich eingestuft.

### 3.7 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

### 3.8 Rechte und Belastungen

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1:  
„schuldrechtliches Vorkaufsrecht“

Analog zu der überwiegenden Einschätzung in der Bewertungsliteratur wird im vorliegenden Fall das Bestehen eines Vorkaufsrechts ohne Werteinfluss angesehen.

lfd. Nr. der Eintragung 1:

„Zwangsversteigerung“

Diesem Vermerk wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### **3.9 Mietverhältnis**

Leerstand

## **4 Wertermittlung**

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

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

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

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

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

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

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück

unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg vom 22.07.2025 vor.

Gemeinde	Hamminkeln
Bodenrichtwertnummer	2105
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	340,00 €/m <sup>2</sup> Stand 01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Duisburg 2025 und Boris.nrw vom 22.07.2025

Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
Tiefe	30 m

Bewertungsstichtag: 16.06.2025

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Mischgebiet	Analog
Geschosszahl	II-III	III
Tiefe	30	Analog

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

Bodenwert gesamt	$690 \text{ m}^2 * 340 \text{ €/m}^2$	=	234.600,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil TE 2	$234.600 \text{ €} * 118/1000$	=	<b>27.682,80 €</b>
<b>Gesamtbodenwert TE 2</b>			<b>27.682,80 €</b>
Bodenwert gesamt	$690 \text{ m}^2 * 340 \text{ €/m}^2$	=	234.600,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 3	$234.600 \text{ €} * 557/1000$	=	<b>130.672,20 €</b>
<b>Gesamtbodenwert WE 3</b>			<b>130.672,20 €</b>

#### **4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

##### **4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren**

###### Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Gemeinde Hamminkeln hat keinen eigenen Mietspiegel. Lokale Angebote zeigen einen durchschnittlichen Mietzins von 8,23 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Aufgrund der Tatsache, dass der Zugang zum Kellerraum nur über die Kelleraußentreppe gewährleistet wird und zudem kein eigener Stellplatz vorhanden ist, wird im konkreten Fall ein Abschlag von 10% angesetzt.

###### Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

#### Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

#### Liegenschaftszinssatz § 33 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 als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 %. +/- 1,0 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **3,5 %** ist unter Berücksichtigung

- der Grundrisskonzeption ohne Kellerzugang und Stellplatzmöglichkeit
- der zurückhaltenden Finanzierungsbereitschaft der Banken in Regionen für vergleichbare Objekte
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

#### Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

#### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig

und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Die SW-RL enthält in der Anlage 4 ein Modell, welches zur Orientierung bei der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

<b>Modernisierungsgrad</b>	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Das zu bewertendes Sondereigentum 3 ist nach unterstellter erfolgter Renovierung/Modernisierung als kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Aufgrund der unterstellten durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr für die Wertermittlung und die sich daraus ergebene Restnutzungsdauer nicht mehr maßgebend. Durch Einordnung in ein vorgegebenes Punkteraster ermittelt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 17 Jahren.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich 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.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 2

##### Jährliche Einnahmen

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Teileigentum Nr. 2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Nutzfläche überschlägig ermittelt	42,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	42,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

<b>marktübliche Nettomieteinnahmen</b>				
<b>Teileigentum Nr. 2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Nutzfläche	42,00	2,50 €	105,00 €	1.260,00 €
Summe	42,00		105,00 €	1.260,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>1.260,00 €</b>

<b>Berechnung</b>		
Rohertrag		<b>1.260,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	4,20 €	176,40 €
- Verwaltungskosten	3%	37,80 €
- Mietausfallwagnis	4%	50,40 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>21,0%</b>	<b>264,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>995,40 €</b>

### Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	3,50%	
Bodenwert	27.682,80 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-968,90 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>27,00 €</b>

### Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)		
Restnutzungsdauer	15	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	11,520	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>311,04 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>27.682,80 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>311,04 €</b>
<b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>	<b>27.993,84 €</b>
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	22,22

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungsstichtag</b>	<b>27.993,84 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag</b>	<b><u>28.000,00 €</u></b>

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 3

##### Jährliche Einnahmen

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Sondereigentum Nr. 3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche überschlägig ermittelt	199,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	199,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

<b>marktübliche Nettomieteinnahmen</b>				
<b>Sondereigentum Nr. 3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche überschlägig ermittelt	199,00	7,40 €	1.472,60 €	17.671,20 €
Summe	199,00		1.472,60 €	17.671,20 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>17.671,20 €</b>

<b>Berechnung</b>		
Rohertrag		<b>17.671,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	14,00 €	2.786,00 €
- Verwaltungskosten	429 €	429,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	353,42 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>20,2%</b>	<b>3.568,42 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>14.102,78 €</b>

### **Bodenwertverzinsung**

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	3,50%	
Bodenwert	130.672,20 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-4.573,53 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>9.529,00 €</b>

### **Vervielfältigung mittels Barwertfaktor**

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)		
Restnutzungsdauer	17	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	12,650	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>120.541,85 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>130.672,20 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>120.541,85 €</b>
<b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>	<b>251.214,05 €</b>
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	14,22

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Kosten für Schäden	<b>-74.600,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>176.614,05 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>176.600,00 €</u></b>

## **5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 16.06.2025**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Renditeobjekt handelt lege ich das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für **den 118/1000 Miteigentumsanteil** an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Diersfordter Str. 11, 46499 Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 896** verbunden mit dem **Sondereigentum an Gewerbeeinheit im Erdgeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2 mit gleichnummeriertem WC im Keller** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**28.000 €**

**(in Worten: achtundzwanzigtausend EURO)**

ermittelt.

Der Verkehrswert für **den 557/1000 Miteigentumsanteil** an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Diersfordter Str. 11, 46499 Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 896** verbunden mit dem **Sondereigentum der Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3 mit Kellerraum** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**176.600 €**

**(in Worten: einhundertsechundsiebzigttausendsechshundert EURO)**

ermittelt.

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

Kevelaer, 24.07.2025

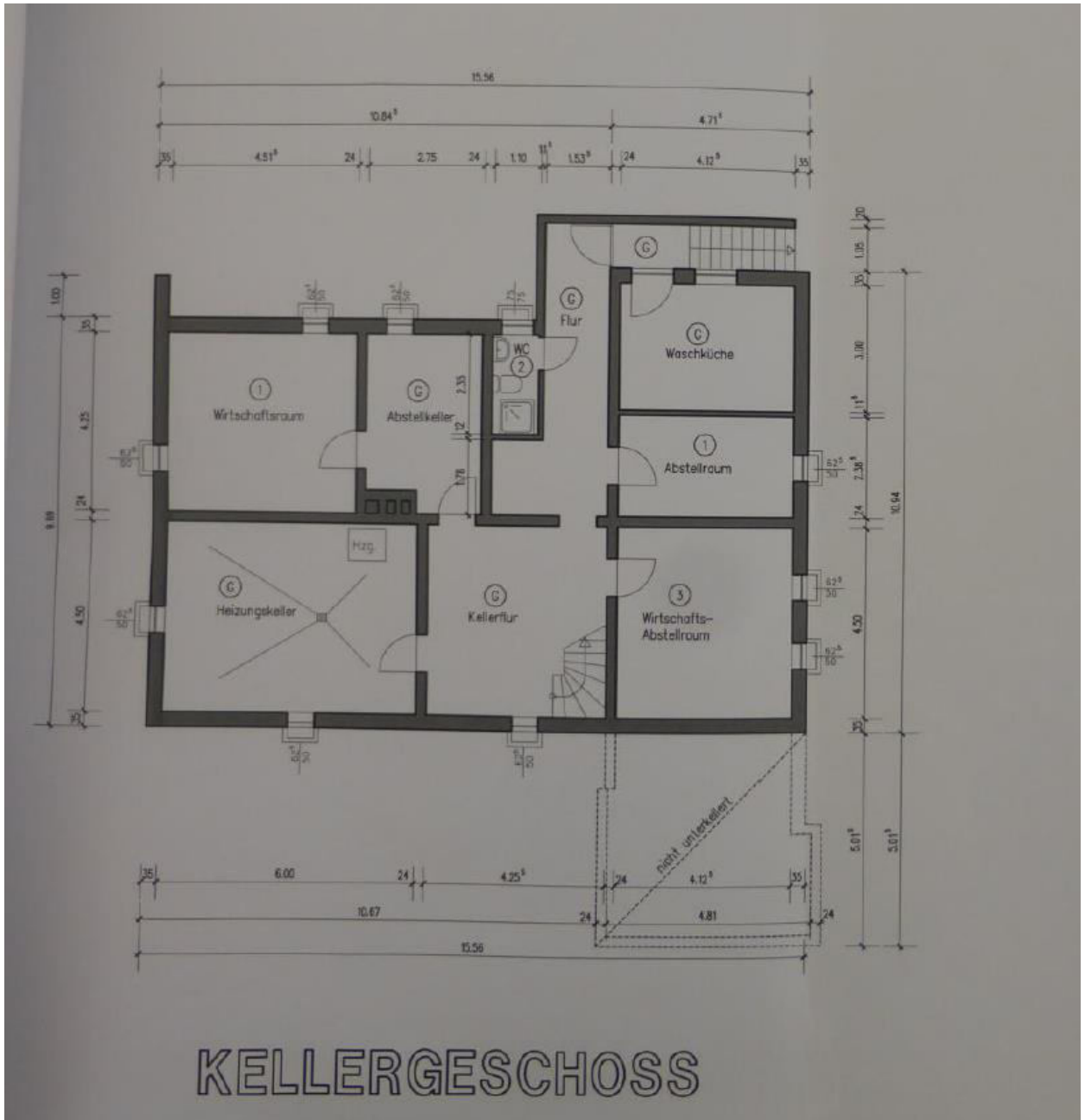
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

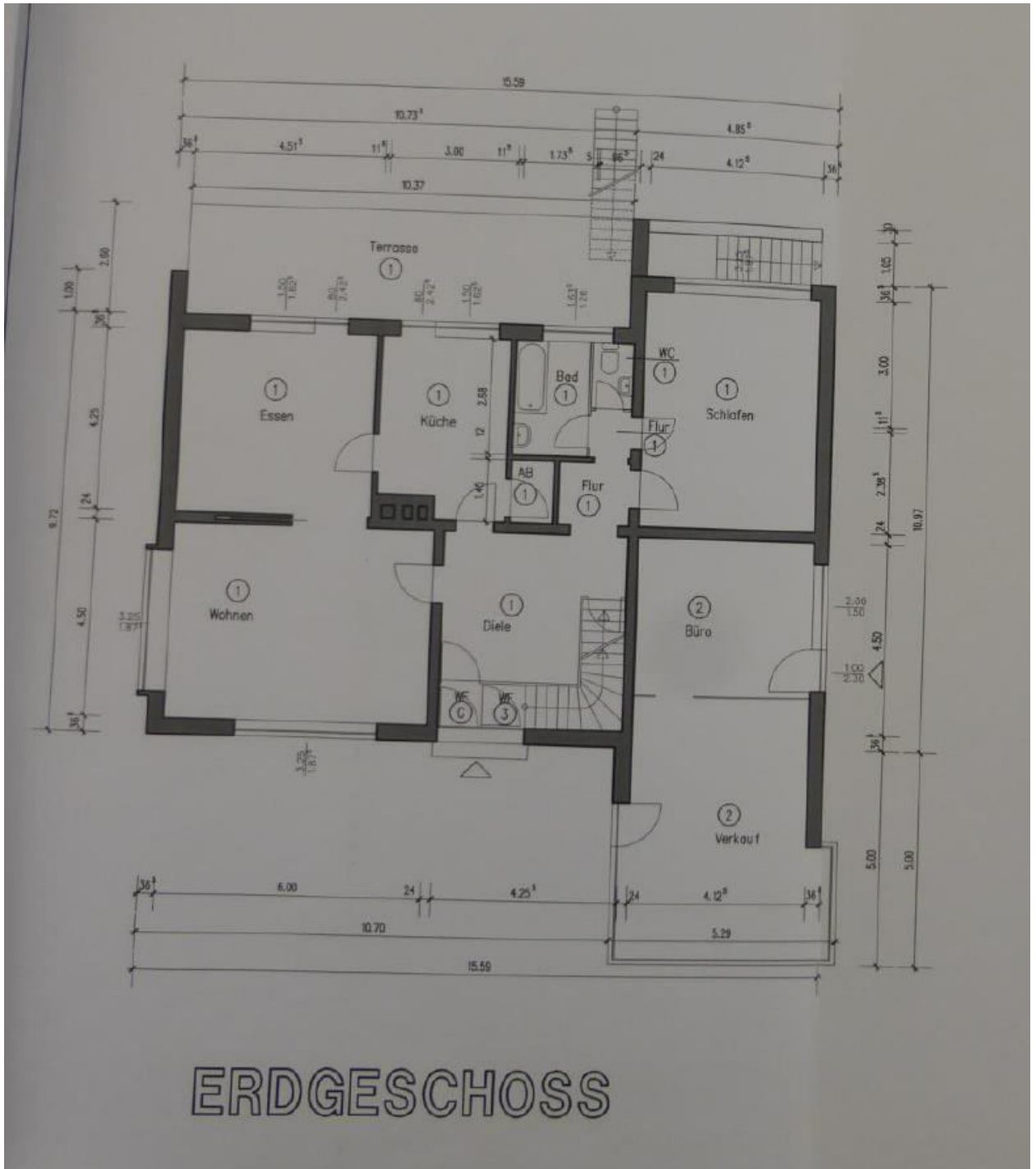
## **6 Anlagenverzeichnis**

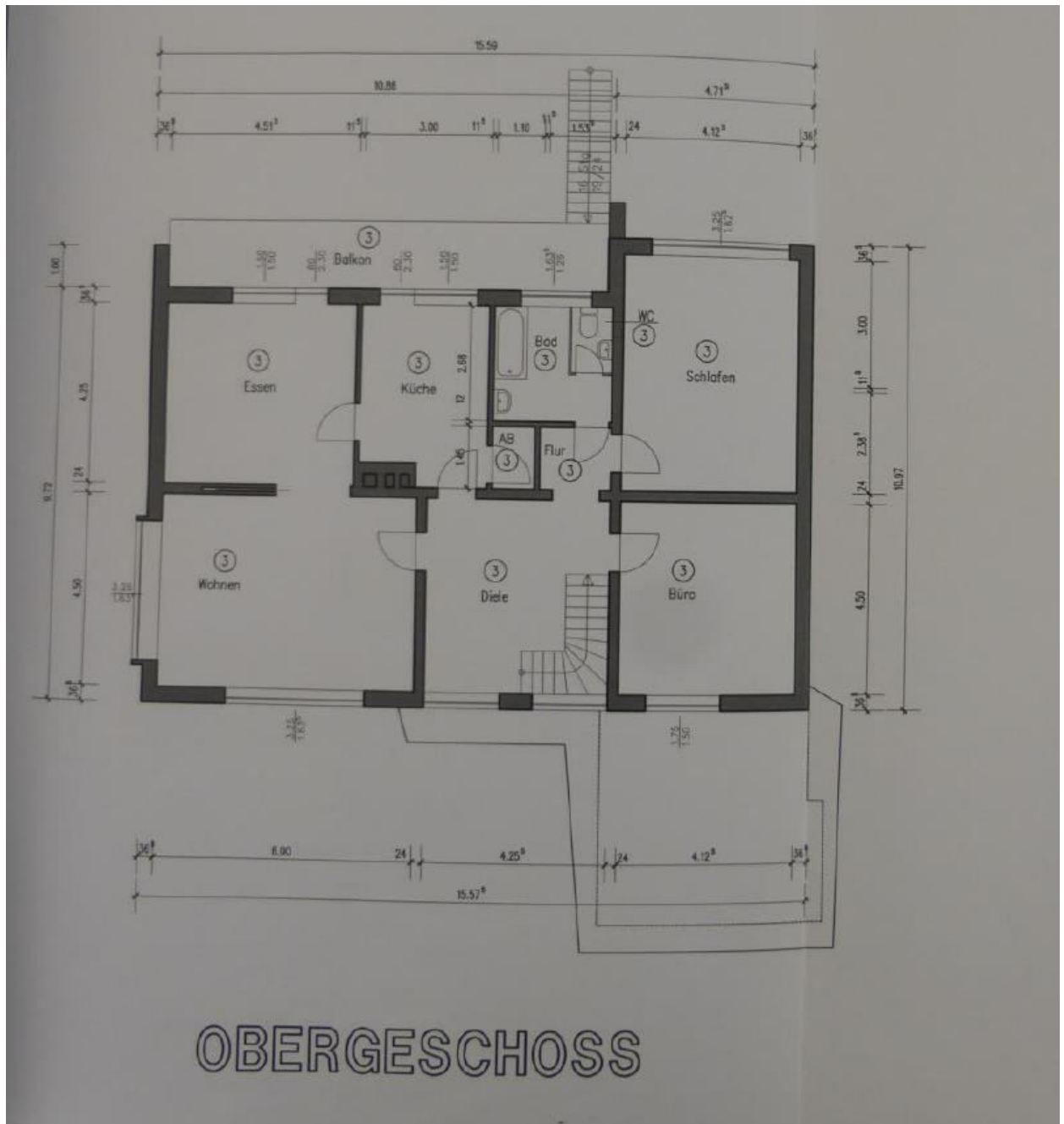
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	37
6.2 Wohnflächenaufstellung	44
6.3 Flurkarte	47
6.4 Fotos	48
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	52
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	53
6.7 Anliegerbescheinigung	56
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	57

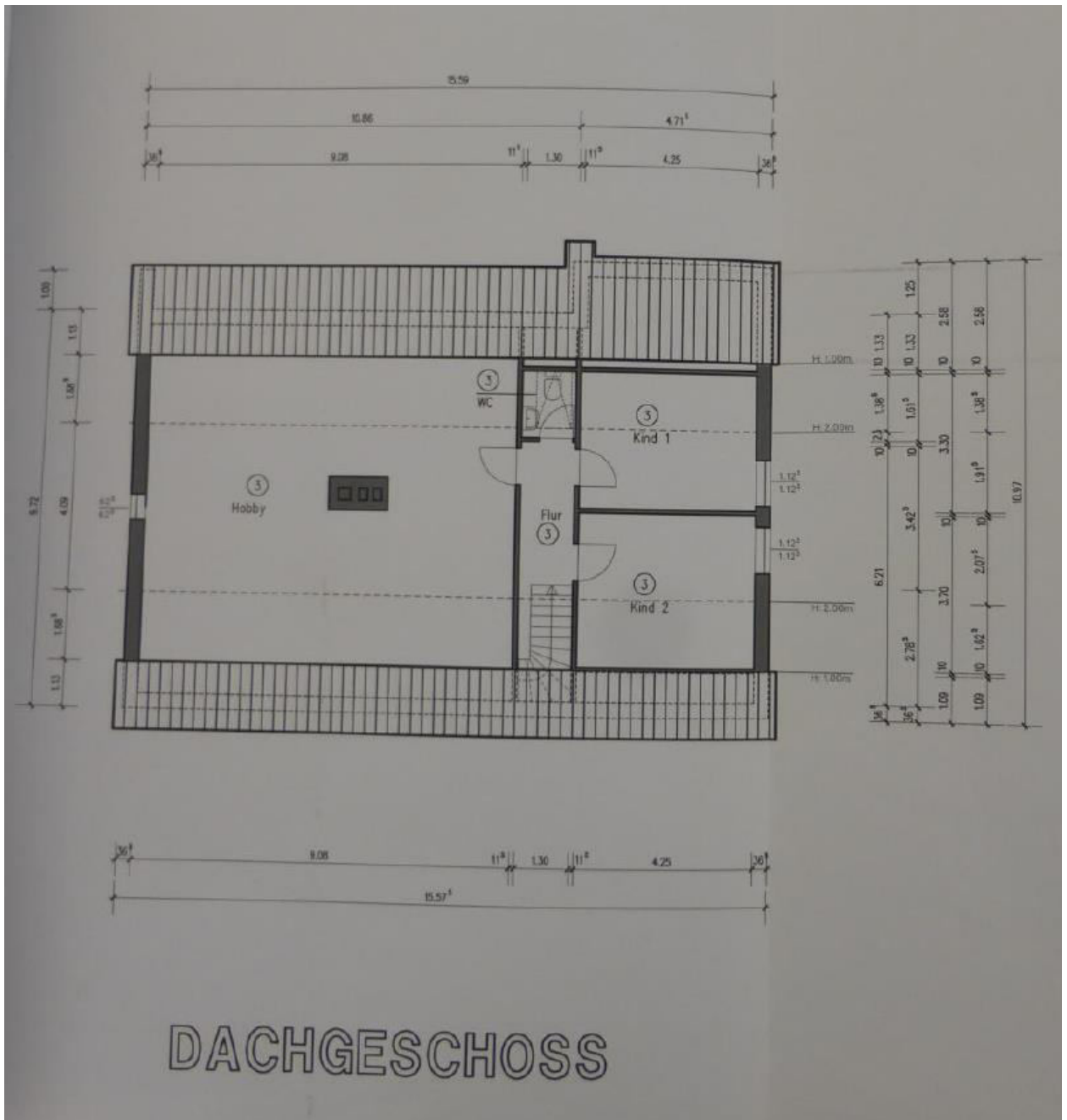


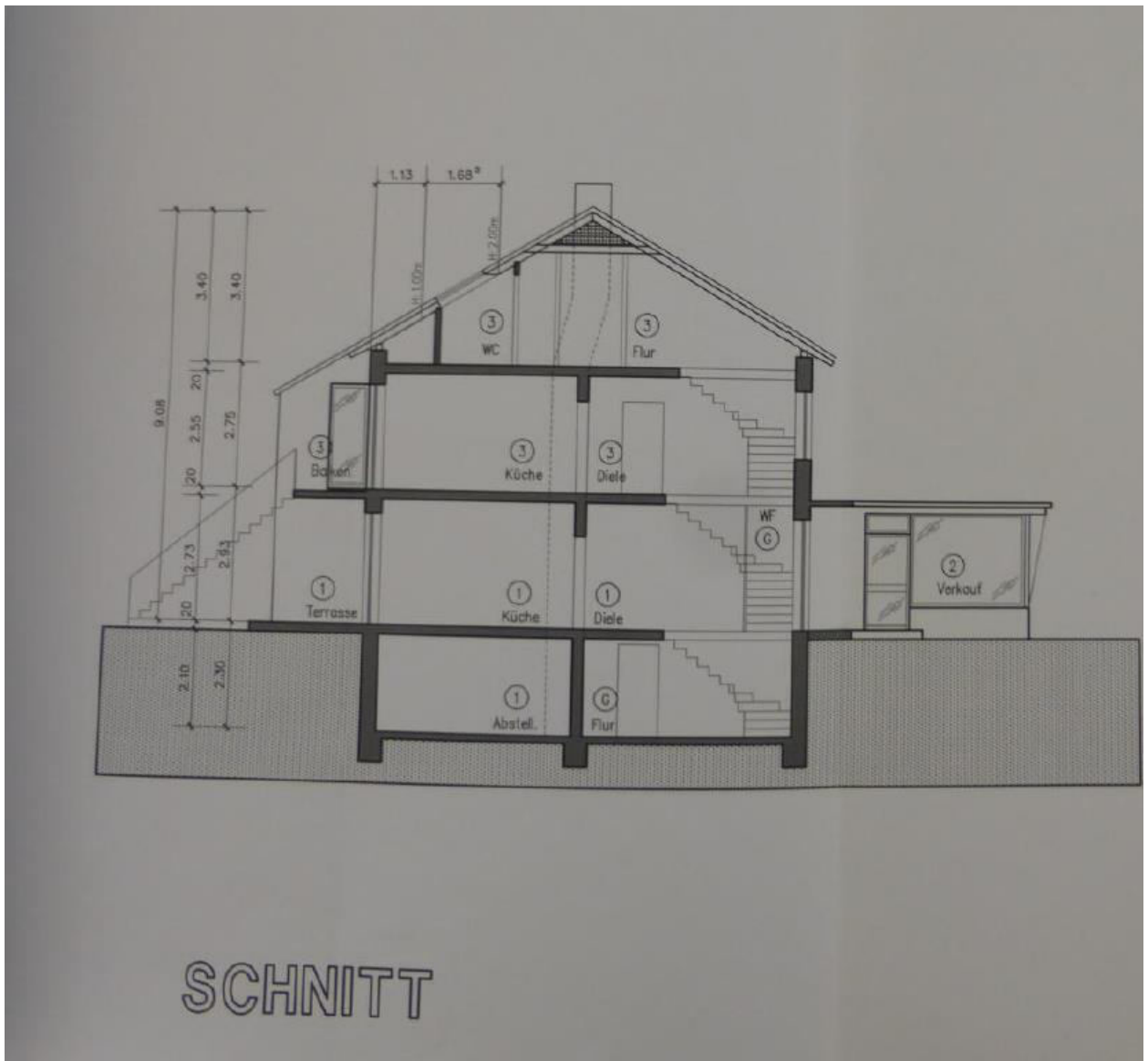












## 6.2 Wohnflächenaufstellung

<u>1 Büro-EG</u>					
Büro	4,125	x	3,650	=	15,06 m <sup>2</sup>
Verkauf	4,125	x	3,460	=	14,27
	5,010	x	2,600	=	13,03
				<u>27,30</u>	<u>27,30 m<sup>2</sup></u>
					<u><u>42,35 m<sup>2</sup></u></u>

<u>3 Wohnung-OG/DG</u>					
<u>OG</u>					
WF		1,000 x	1,000	=	1,00 m <sup>2</sup>
Diele		4,255 x	4,500	=	19,15
	./.	1,000 x	2,000	=	-2,00
	./.	1,000 x	1,785	=	-1,79
				<u>15,36</u>	15,36 m <sup>2</sup>
Wohnen		6,000 x	4,500	=	27,00 m <sup>2</sup>
Balkon		10,370 x	1,600	x 0,50 =	8,30 m <sup>2</sup>
Essen		4,515 x	4,250	=	19,19 m <sup>2</sup>
Küche		3,000 x	4,250	=	12,75
	./.	1,335 x	0,560	=	-0,75
				<u>12,00</u>	12,00 m <sup>2</sup>
Abstell.		0,985 x	1,450	=	1,43 m <sup>2</sup>
Flur		1,530 x	1,450	=	2,22 m <sup>2</sup>
Bad		1,735 x	2,680	=	4,65
		1,015 x	1,100	=	1,12
				<u>5,77</u>	5,77 m <sup>2</sup>
WC		0,965 x	1,530	=	1,48 m <sup>2</sup>
Schlafen		4,125 x	5,500	=	22,69 m <sup>2</sup>
Büro		4,125 x	4,500	=	18,56 m <sup>2</sup>
<u>DG</u>					
Hobby		9,080 x	4,090	=	37,14
	./.	1,450 x	0,560	=	-0,81
		9,080 x	1,685/2	=	7,65
		9,080 x	1,685/2	=	7,65
				<u>36,33</u>	36,33 m <sup>2</sup>
Flur		1,300 x	3,425	=	4,45 m <sup>2</sup>
WC		1,300 x	0,230	=	0,30
		1,300 x	1,385/2	=	0,90
				<u>1,20</u>	1,20 m <sup>2</sup>

Kind 1	4,250 x 1,915	=	8,14	
	4,250 x 1,385/2	=	2,94	
			11,08	11,08 m <sup>2</sup>
Kind 2	4,250 x 2,075	=	8,82	
	4,250 x 1,625/2	=	3,45	
			12,27	12,27 m <sup>2</sup>
				<u>199,32 m<sup>2</sup></u>
<b>KG</b>				
G WF- EG	1,005 x 1,000	=		1,01 m <sup>2</sup>
G Kellerflur	4,255 x 4,500	=		19,15 m <sup>2</sup>
G Heizung	6,000 x 4,500	=		27,00 m <sup>2</sup>
G Flur	1,535 x 6,900	=	10,59	
	1,215 x 1,780	=	2,16	
			12,75	12,75 m <sup>2</sup>
G Waschen	4,125 x 3,000	=		12,38 m <sup>2</sup>
G Abstell J.	3,000 x 4,250	=	12,75	
	1,210 x 0,560	=	-0,68	
			12,07	12,07 m <sup>2</sup>
1 Wirtschaftsraum	4,515 x 4,250	=		19,19 m <sup>2</sup>
2 WC	1,100 x 2,350	=		2,59 m <sup>2</sup>
3 Wirtschaftsraum	4,125 x 4,500	=		18,56 m <sup>2</sup>
1 Abstellraum	4,125 x 2,385	=		9,84 m <sup>2</sup>
				24,55 m <sup>2</sup>
<u>Garage</u>	2,780 x 8,830	=		<u>133,52 m<sup>2</sup></u>



## 6.4 Fotos









## 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster



Koordinationsbereich 66-1-1  
Abfallwirtschaft, Bodenschutz,  
Altlasten

Kreis Wesel – Der Landrat · Postfach 10 11 60 · 46471 Wesel

KSN Ingenieurgesellschaft UG  
haftungsbeschränkt  
Frau Kerstin Schick  
Schloßstr. 44  
47627 Kevelaer

<b>Anschrift</b>	Reeser Landstraße 31 46483 Wesel
<b>Ansprechperson</b>	Herrn Goßmann
<b>E-Mail</b>	alessio.gossmann@kreis- wesel.de
<b>Telefon</b>	0281 207-0281 207-3510
<b>Telefax</b>	0281 207-67 0281 207-3510
<b>Ihr Schreiben</b>	<input type="text" value=""/> 05.2025
<b>Mein Zeichen</b>	662-20454/25
<b>Öffnungszeiten</b>	Mo. bis Do. 8:30 bis 12:00 und 14:00 bis 16:00 Fr. 8:30 bis 12:30
<b>Datum</b>	13.05.2025

**Grundstück** Hamminkeln, Diersfordter Straße 11  
**Lagedaten** Gemarkung Hamminkeln, Flur 22, Flurstück 896  
**Vorhaben** Auskunft aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrte Frau Schick,

das o.g. Grundstück ist 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.

Ich weise darauf hin, dass v. g. Angaben nur unter Beachtung des Datenschutzes weitergegeben werden dürfen.