

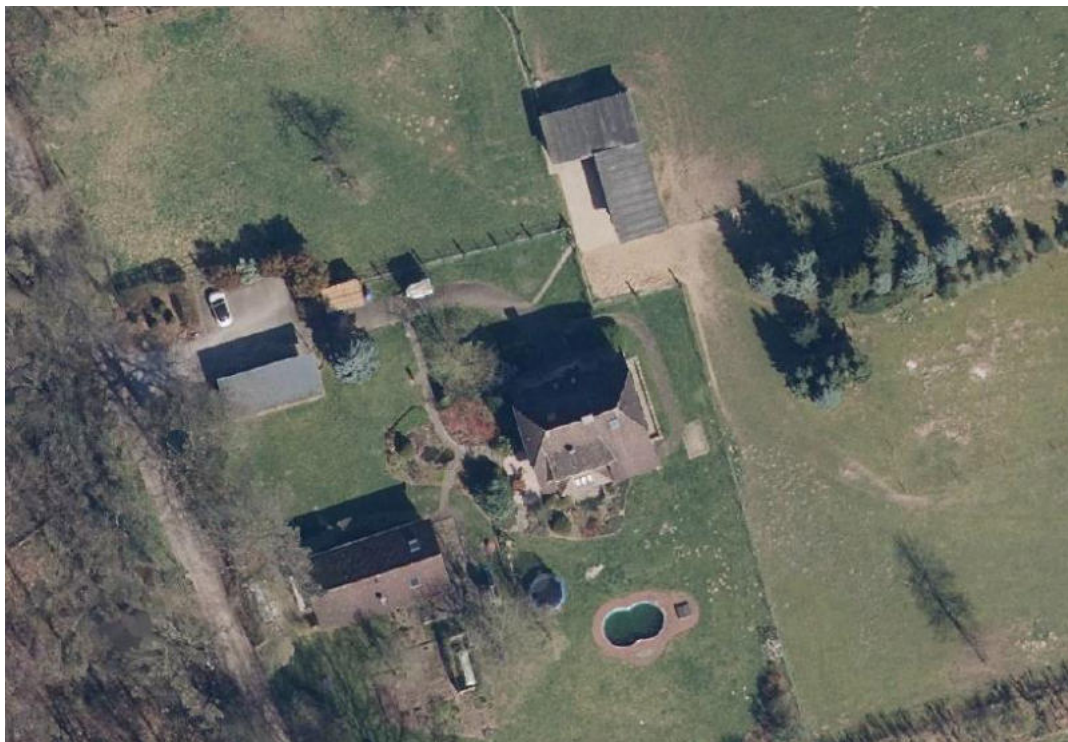
Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 25.03.2026
Gutachten Nr. 464992544
Gericht AZ: 014 K 19/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück **Hoogefeldstr. 61, 46499 Hamminkeln; Flur 32, Flurstück 79**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **18.03.2026** ermittelt mit



908.100 €

(in Worten: neunhundertachttausendeinhundert 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 66 Seiten. Hierin sind 43 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten und 8 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück, Hoogefeldstr. 61, 46499 Hamminkeln
Gutachten Nr. 464992544

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 8 -
1.4 Eigentümer	- 12 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 12 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 13 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 13 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 14 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 14 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 15 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 15 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 15 -
3 Beschreibungen.....	- 16 -
3.1. Grundstücksmerkmale	- 16 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 16 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 18 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 19 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 21 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 22 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 22 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr EFH mit Einliegerwohnung	- 22 -
3.2.3 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Garage mit Geräteraum.....	- 23 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 24 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 24 -
3.5 Zubehör	- 24 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 24 -
3.7 Mietverhältnis	- 24 -
4 Wertermittlung	- 25 -

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	25 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	25 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	26 -
4.3.1 Bodenwertermittlung	31 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	31 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	32 -
4.4.2 Sachwertberechnung.....	38 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	42 -
6 Anlagenverzeichnis.....	43 -
6.1 Flurkarte	44 -
6.2 Grundrisse, Schnitt, Ansichten	45 -
6.3 Wohn-, und Nutzflächenberechnung.....	56 -
6.4 Luftbildaufnahmen	59 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	63 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	64 -
6.7 Anliegerbescheinigung	65 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	66 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	014 K 19/24
	Bewertungsobjekt	Ehemalige Hofstelle bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, unterkellert bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss. Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück eine Garage mit Geräteraum, ein Pferdestall und ein Carport (Heu- und Strohlager) sowie ein Schwimmbecken
	Adresse	Hoogefeldstr. 61, 46499 Hamminkeln
	Besonderheit	2 bauordnungsrechtliche Verfahren sind zum Wertermittlungsstichtag offen, diese beinhalten ungenehmigte Bauten Erstellung des Gutachtens ohne Besichtigungsmöglichkeit – nach reiner Aktenlage
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Keine verbindliche Aussage möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	17.11.2025
	Ortstermin	18.03.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	18.03.2026

Gebäude	Baujahr	Wohnhaus mit Einliegerwohnung 1993 Umbau der Garage und Geräteraum 2002 Errichtung eines Schwimmbeckens 2003
	Wohnfläche	Wohnhaus Erdgeschoss rd. 109 m ² Einliegerwohnung Dachgeschoss rd. 92 m ²
	Grundstücksgröße	rd. 26.610 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 35 BauGB
	Baulast	Keine Eintragung
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Sofern vorhanden abgegolten

Wertermittlung	Bodenwert	378.565 €
	Restnutzungsdauer	51 Jahre Wohnhaus mit Einliegerwohnung 30 Jahre PKW Garage mit Geräteraum
	Vorläufiger Sachwert	rd. 963,800,00 €
	BoG	- 55.700,00 €
	Verkehrswert	908.100 €

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 mittelbar 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 17.11.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 27.11.2026).

Das Verkehrswertgutachten wird auf Basis des bereits am 19.2.2022 erstellten Gutachten 464992135 erstellt und aktualisiert.

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindengesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Der Wert ist für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Falls dieses nicht möglich ist (wirtschaftliche Einheit), wird um Angabe gebeten, wie zumindest annähernd eine Wertaufteilung erfolgen kann.

Sofern sich auf dem Versteigerungsobjekt bewegliches Zubehör befindet, ist auch dieses zu bewerten und anzugeben, welchem Grundstück dieses zuzuordnen ist.

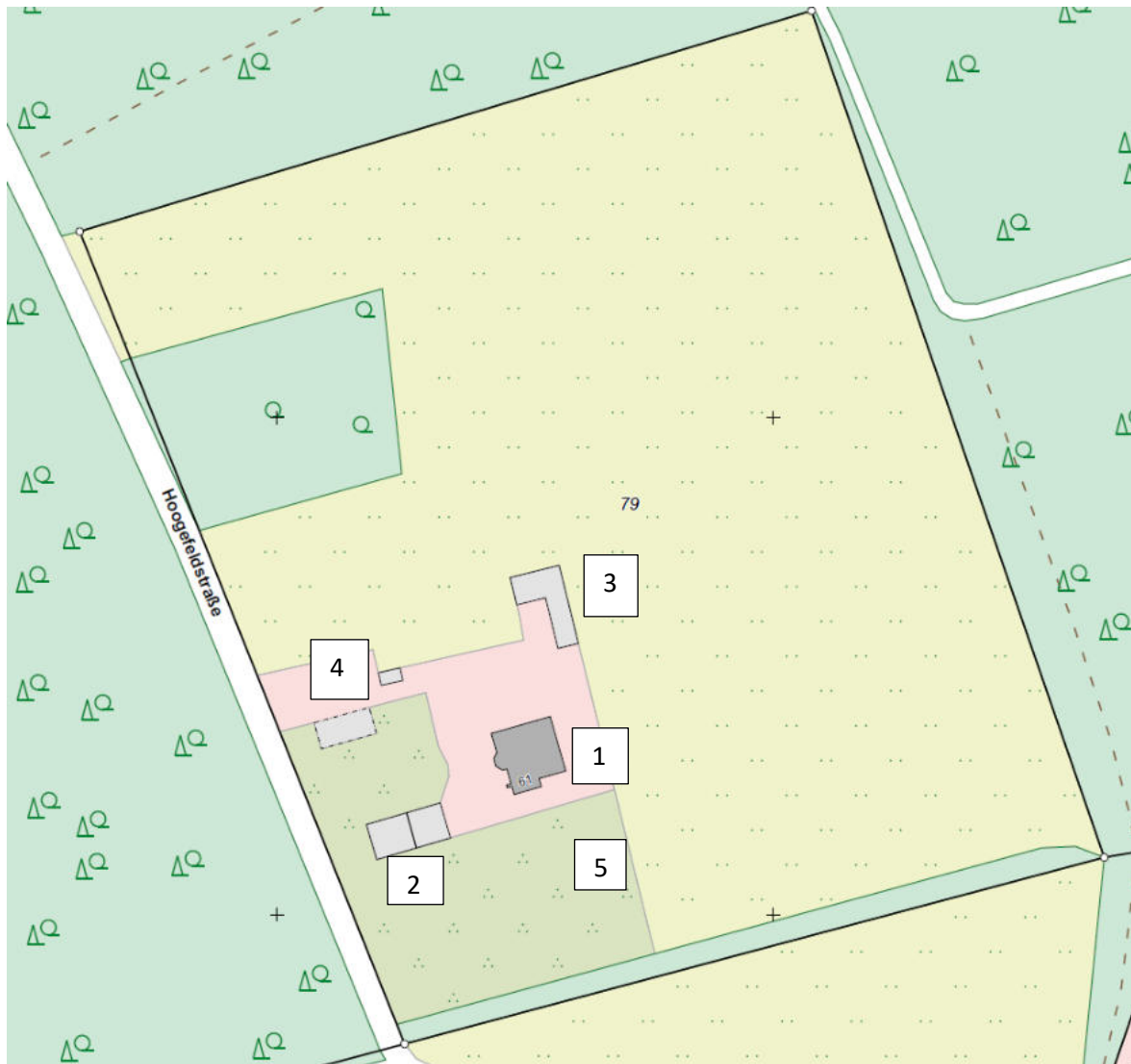
Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte und/oder Grundbuchakte entnommen wurden, da weder eine Außen- noch eine Innenbesichtigung der Immobilie möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es um eine ehemalige Hofstelle, bebaut mit einem unterkellerten, Wohnhaus (1) mit Einliegerwohnung, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück eine Garage mit Geräteraum (2), ein Pferdestall (3) sowie ein Carport (4) und ein Schwimmbecken

Hinweis: Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Hoogefeldstraße. Hier handelt es sich um einen Privatweg, der im Eigentum des umliegenden Flurstücks (Flur 32, Flurstück 78) steht. Ein dinglich im Grundbuch gesichertes Recht (Wegerecht) besteht nach Auskunft des Amtsgerichts Wesel nicht. Ebenso ist die Zuwegung gemäß Rücksprache mit der Stadt Hamminkeln nicht über eine begünstigende Baulast gesichert. Ob ein schuldrechtlich vereinbartes Wegerecht besteht, kann aufgrund fehlender Kommunikationsmöglichkeit nicht geklärt werden.



(1) Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Mit Baugenehmigung 5954/91 vom 11.06.1991 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung (Ersatzwohnhaus). Die Rohbauabnahme datiert auf den 02.02.1992, die abschließende Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung erfolgte am 22.06.1993

Das Kellergeschoss besteht aus 6 Räumen, die sich auf 1 Hobbyraum, 2 Kellerräumen, 1 Kinderspielzimmer, 1 Hausanschlussraum und einem Mehrzweckraum (Waschen, trocknen, bügeln) verteilen, sowie einem Flur und einem Bad.

Gemäß Grundbuchakte wurde ein Teil des Kellergeschosses zu einer Souterrain-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 55 m² umgebaut. Die verbleibende Nutzfläche beträgt

ebenfalls rd. 55 m². Eine diesbezügliche Nutzungsänderung ist der Bauakte nicht zu entnehmen, daher bleibt dieser Sachverhalt in der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 109 m² besteht aus dem Eingangsbereich, Diele, Bad, Gäste-WC, Küche, Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Wohnzimmer mit Essbereich, jeweils mit Zugang zur Terrasse.

Die Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 92 m² besteht aus der Diele, Bad, Gäste-WC, Küche, Elternschlafzimmer, Gästezimmer, Wohnzimmer mit Essbereich, jeweils mit Zugang zum Balkon.

Die Wasserbehördliche Erlaubnis vom 22.05.1991 AZ 66.21/66.30.24/3-7668/Ger erlaubt -
- das Einleiten des häuslichen Schmutzwassers im geklärten Zustand (wird durch eine 3-Kammer Kleinkläranlage gewährleistet) in das Grundwasser durch Verrieseln bzw. Versickern
- das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers der bebauten und befestigten Flächen in das Grundwasser durch Verrieseln bzw. Versickern
- die Förderung von Grundwasser aus einem Brunnen zur Eigentrinkwasserversorgung.

Die Wasserbehördliche Erlaubnis war befristet bis zum 31.12.2011. Nach Rücksprache mit den Kreis Wesel 11.02.2022
- wurde die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung von geklärtem häuslichem Schmutzwasser im Jahr 2004 geändert und neu befristet bis zum 31.12.2024
- wurde die Entnahme von Grundwasser im Jahr 2012 verlängert und neu befristet bis zum 31.12.2032
- wurde eine Verlängerung für die Einleitung von Niederschlagswasser bisher nicht beantragt.

Die Beheizung inkl. Warmwasserversorgung erfolgt lt. vorliegenden Unterlagen mittels des Energieträgers Gas aus einem oberirdisch im Freien liegenden Flüssiggastank Fassungsvermögen 4,8 m³

(2) PKW Garage mit Geräteraum

Die PKW Garage wurde ursprünglich mit Baugenehmigung 838/78 vom 22.09.1978 genehmigt. Die Schlußabnahme datiert auf den 08.12.1983.

Mit Baugenehmigung Nr. 00038/00 vom 19.04.2000 erfolgte die Genehmigung zum Umbau der PKW Garage mit Geräteraum. Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung erfolgte am 12.12.2002.

Die Nutzfläche der Garage beträgt rd. 50 m², die Nutzfläche des Geräteraums rd. 43 m².

Hinweis: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 25.11.2021 wurde ein Teil der Garage bzw. Geräteraum ungenehmigt zu Wohnraum umgebaut. Gemäß Angaben aus der Grundbuchakte beträgt die Wohnfläche rd. 70 m² und wurde im Jahr 2004 realisiert.

Das baubehördliche Verfahren war zum Zeitpunkt des ersten Gutachtens 464992135 noch offen. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 06.01.2026 ist das Verfahren aufgrund Einstellung der Wohnnutzung aufgehoben worden.

Nach §16 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Bodenwertermittlung eines im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücks die vorhandenen baulichen Anlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Voraussetzung ist jedoch, dass die **baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar** sind.

Daher wird die Nutzfläche wie derzeit genehmigt, als Garage und Geräteraum werttechnisch abgebildet.

(3) Pferdestall

Zu dem L-förmig errichteten Pferdestall liegen keine Unterlagen vor.

Hinweis: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 25.11.2021 handelt es hierbei um eine ungenehmigte Errichtung eines Pferdestalls. Das baubehördliche Verfahren war zum Zeitpunkt des ersten Gutachtens 464992135 noch offen. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 07.02.2022 liegt ein Bauantrag vor, dieser wurde nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 06.01.2026 negativ beschieden. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht gilt lt. telefonischer Auskunft des Bauamtes Hamminkeln vom 18.03.2026 als zurückgenommen, da der Kläger seine Begründung nicht fristgerecht eingereicht hat. Lt. telefonischer Auskunft droht eine Abrissverfügung – da diese noch nicht abschließend beschieden worden ist, bleibt dieser Sachverhalt in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird jedem Interessenten angeraten, das mögliche Abrissrisiko in seinem Gebot zu berücksichtigen.

Nach §16 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Bodenwertermittlung eines im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücks die vorhandenen baulichen Anlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Voraussetzung ist jedoch, dass die **baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar** sind.

Daher wird der Pferdestall zum Wertermittlungstichtag werttechnisch nicht abgebildet.

(4) Carport

Zu dem Carport liegen keine Unterlagen vor. Die Außenmaße betragen rd. 4,50 m x 5,00 m

Hinweis: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 25.11.2021 handelt es hierbei um eine ungenehmigte Errichtung eines Pferdestalls. Das baubehördliche Verfahren war zum Zeitpunkt des ersten Gutachtens 464992135 noch offen. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 07.02.2022 liegt ein Bauantrag vor, dieser wurde nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 06.01.2026 negativ beschieden. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht gilt lt. telefonischer Auskunft des Bauamtes Hamminkeln vom 18.03.2026 als zurückgenommen, da der Kläger seine Begründung nicht fristgerecht eingereicht hat. Lt. telefonischer Auskunft droht eine Abrissverfügung – da diese noch nicht abschließend beschieden worden ist, bleibt dieser Sachverhalt in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird jedem Interessenten angeraten, das mögliche Abrissrisiko in seinem Gebot zu berücksichtigen.

Nach §16 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Bodenwertermittlung eines im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücks die vorhandenen baulichen Anlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Voraussetzung ist jedoch, dass die **baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar** sind.

Daher wird der Carport zum Wertermittlungstichtag werttechnisch nicht abgebildet

(5) Schwimmbecken

Mit Baugenehmigung 00294/02 vom 30.07.2002 erfolgte die Genehmigung zum Bau eines Schwimmbeckens. Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung erfolgte am 12.06.2003. Ob das Schwimmbecken und die technische Ausrüstung nach 19 Jahren noch dem aktuellen Stand entspricht, kann ohne Überprüfung nicht bestimmt werden.

Das Schwimmbecken besitzt die Außenmaße von 7,25 m x 4,60 m, die Tiefe beträgt 1,50 m

Zu den um den Hof herum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Eigennutzung

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. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **18.03.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 02.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 15.12.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Hiergegen wurde seitens der Antragsgegnerin Einspruch erhoben.

Zu dem weiteren Ortstermin am 26.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.01.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Auch gegen diesen Termin wurde Einspruch erhoben.

Zu dem erneuten Ortstermin am 18.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 02.03.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Verkehrswertermittlung aufgrund reiner Aktenlage, da der Zutritt im Vorfeld versagt wurde und die Zuwegung über einen Privatweg erfolgt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter

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 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14. Juli 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 18.03.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Hamminkeln und des Kreises Wesel
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024
- Liegenschaftskarte vom 08.12.2025
- Erstgutachten 464992135 vom 19.02.2022

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel , Grundbuch von Hamminkeln

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
2031	1	32	79	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Waldfläche Hoogefeldstraße 61	26.610

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 25.09.224)

Nutzung: Gebäude und Freifläche bzw. Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 19/24). Eingetragen am 25.09.2024

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

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

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

Die Stadt Hamminkeln gliedert sich in sieben Ortsteile, von denen die Ortsteile Hamminkeln, (ca. 6700 Einwohner) und Ringenberg (ca. 1800 Einwohner) den geographischen Mittelpunkt des Stadtgebiets bilden. Die Ortsteile Dingden (ca. 7100 Einwohner) und Mehrhoog (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 im Außenbereich des Stadtteils Mehrhoog.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: einfach

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 im Stadtteil Mehrhoog erreichbar.



Quelle: microm – Systeme und Consult GmbH Stand 2021

Verkehr

Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in 5,2 km Entfernung. Nächste Bushaltestelle 1,1 km.

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE HAMMINKELN (5,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF MEHRHOOG (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (36,6 km)
nächster Flughafen (km)	Wesel-Römerwardt (9,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Waldstraße (1,1 km)

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Bei der Straße Hoogefeldstraße handelt es sich um einen Wirtschaftsweg, Privatweg

Grundstücksgröße

Größe 26.610 m²

Mittlere Tiefe 145 m

Mittlere Breite 180 m

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine für derart ländliche Lagen außergewöhnlichen und untypischen Immissionen festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Ländlicher gelegener Außenbereich

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich in der Nähe des Stadtteils Mehrhoog

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 23.03.2026 wird nachfolgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück liegt am Jansenkathweg. Für den Ausbau dieser Straße wurden bisher keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzes /BbauG)/Baugesetzbuch (BauGB) erhoben.

Straßenbaumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW in Verbindung mit der aktuellen städtischen Beitragssatzung auslösen könnten, sind zurzeit nicht absehbar.

Eine Anschlussmöglichkeit an die städtische Kanalisation besteht nicht und daher ist kein Kanalanschlussbeitrag erhoben worden.

Diese Auskunft ist unverbindlich. Sie stützt sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage und bedeutet keinen

Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt.

Bei der direkt an das Grundstück angrenzenden Straße handelt es sich um eine Privatstraße, zu welcher ich keine Aussagen über die Erschließungssituation tätigen kann.

Hinweis: Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass es sich bei der Hoogefeldstraße um einen Privatweg, der sich im Eigentum des umliegenden Flurstücks 78 befindet, handelt. Ein dinglich gesichertes Wegerecht besteht nicht, ebenso existiert keine begünstigende Baulasteintragung. Ob eine schuldrechtliche Vereinbarung vorliegt, konnte aufgrund fehlender Kommunikationsmöglichkeit nicht eruiert werden.

Grenzverhältnisse Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse¹ 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht 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.

¹ 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.

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 09.12.2025 sind für Bewertungsobjekt <u>derzeit keine Eintragungen vorhanden.</u>
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 09.12.2025 ist für das zu bewertenden Grundstück <u>keine</u> Baulast eingetragen.
Wohnungsbindung	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamminkeln vom 18.12.2025 besteht für das Bewertungsobjekt <u>keine</u> Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindegesetz.
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 Stadt Hamminkeln vom 25.1.2021 liegt das Bewertungsobjekt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich. Somit erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB. Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es zu den in § 35 (1) genannten „privilegierten“ Vorhaben zu rechnen ist, worunter z.B. land – oder forstwirtschaftliche Betriebe fallen. Sonstige Vorhaben können nur im Einzelfall zugelassen werden und dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung liegt unter anderem dann vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Unter den Voraussetzungen von § 35 (4) sind Wiedererrichtung und Erweiterung bestehender Gebäude möglich. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Darüber hinaus befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.
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 bis auf die unter Punkt 1.3 beschriebenen Sachverhalt 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 vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe Flächen für die Landwirtschaft

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung Es handelt sich vom Grundsatz her um eine typische ehemalige Hofstelle mit einem Wohnhaus und Einliegerwohnung, einer PKW Garage mit Geräteraum, einem ungenehmigten Pferdestall, einem ungenehmigten Carport (Bauantrag als Heu- und Strohlager)

Energetische
Eigenschaften es hat kein Energieausweis vorgelegen

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte und/oder der Grundbuchakte entnommen wurden, da weder eine Außen- noch eine Innenbesichtigung der Immobilie möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr EFH mit Einliegerwohnung

Art des Gebäudes	Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Kellergeschoss, Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1993 (Schlußabnahmedatum) Modernisierung unbekannt

3.2.2.1 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Massivmauerwerk
Außenwände der Geschosse	Kalksandsteinmauerwerk
Fassade	Verblender mit dahinter liegender Luftschicht 4 cm und 8,0 cm Isolierung
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Betondecken
Dachkonstruktion	Krüppelwalmdach h mit 12cm Dämmung lt. Bauakte
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung, Verschieferung
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen
Wohnfläche	rd. 109 m ² Erdgeschoss rd. 92 m ² Dachgeschoss
Treppen	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Fenster	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstür	unbekannt
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt
Sanitär	unbekannt

3.2.2.2 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Flüssiggastank im Außenbereich, Fußbodenheizung lt. Grundbuchakte
Strom	unbekannt
Kanal	kein Kanalanschluss, Entsorgung über Kleinkläranlage

3.2.2.3 Sonstiges

Außenanlagen	eingefriedeter Gartenbereich, gepflasterte Gehwege, Swimmingpool
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Grundrissgestaltung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen. Ob diese dem tatsächlichen Bestand widerspiegelt, kann aufgrund fehlender Besichtigung nicht festgestellt werden. Auf den Schrägluftbildern ist zu erkennen, dass das Gelände auf der Ost- und Südseite abgemuldet wurde, so dass der Hobbyraum, das Kinderspielzimmer und der Wasch,- Trocken,- und Bügelraum im Kellergeschoss über mehr Tageslicht verfügt.
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Besondere Bauteile	Gaube, Terrasse, Loggia, Wintergarten,

3.2.3 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Garage mit Geräteraum

Art des Gebäudes	PKW Garage mit Geräteraum
Baujahr	Umbau 2002 (Schlußabnahmedatum)

3.2.3.1 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk
Fassade	Putz lt. Bauakte,
Innenwände	Mauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Raumaufteilung	siehe anliegender Grundrissplan
Nutzfläche	rd. 43 m ² Geräteraum rd. 50 m ² Garage
Fußböden	unbekannt
Fenster	unbekannt
Türen bzw. Tore	unbekannt
Innenansichten	unbekannt

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Keine verbindlichen Aussagen möglich.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich von Hamminkeln in der Nähe des Stadtteils Mehrhoog.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird als durchschnittlich eingestuft.

3.5 Zubehör

§ 74 a 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 konnte aufgrund fehlender Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Lfd. Nummer der Eintragung 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Der lfd. Nummer der Eintragung 5 „Zwangsversteigerung“ wird **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert 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.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Das Liegenschaftskataster weist für das Flurstück nachfolgende Bodenpunkte und Bodenschätzung aus:

Flurstück 79, Flur 32, Gemarkung 053393 Hamminkeln

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05170012 Hamminkeln Kreis Wesel Regierungsbezirk Düsseldorf
Lage:	37450 Hoogefeldstraße 61
Fläche:	26 610 m ²
Tatsächliche Nutzung:	19 905 m ² Landwirtschaft / Grünland 2 530 m ² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten 1 756 m ² Wald / Laubholz 1 755 m ² Wohnbaufläche 664 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	12 957 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 6219 3 709 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 60, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 2225 1 655 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 546 1 585 m ² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 523
Gesamtertragsmesszahl:	9514

I. Für die durchzuführende Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Wesel vor.

Gemeinde	Hamminkeln
Gemarkungsname	Hamminkeln, Ringenberg
Bodenrichtwertnummer	2419
Der Bodenrichtwert ² beträgt	7,50 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	Fläche der Land und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Landwirtschaftliche Flächen
Ackerzahl	45
Grünlandzahl	45

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland / Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raums unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Hofnähe). Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone ist bei jedem Bodenrichtwert angegeben.

Anmerkung: Gemäß den Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Wesel konnte eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen nicht festgestellt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die landwirtschaftlichen Flächen im Gegensatz zu oben genannter Annahme in einem räumlichen Zusammenhang zur Hofstelle befinden, wird ein Zuschlag von rd. 25% angesetzt, so dass der Bodenwert für die landwirtschaftlichen Flächen **9,40 €/m²** Landwirtschaftsfläche beträgt.

II. Für die durchzuführende Bewertung der Forstwirtschaftlichen Flächen und Wald liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Wesel vor.

² Quellennachweis GMB Kreis Wesel 2025 und Boris.nrw vom 25.03.2026

Gemeinde	Hamminkeln
Gemarkungsname	Ringenberg, Hamminkeln
Bodenrichtwertnummer	2511
Der Bodenrichtwert ³ beträgt	1,20 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	Fläche der Land und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald
Aufwuchs	ohne Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden zum Stand 01.01.2021 in allen Städten und Gemeinden – im Gegensatz zum Vorjahr - ohne Aufwuchs ermittelt. Für den Aufwuchs kann ein Wert von ca. 100 % des Bodenrichtwertes angenommen werden.

III- Private Garten- und Erholungsflächen

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als Private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5,00 €/m² und 30,00 €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (500 m² bis 6.000 m²). Aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung wird ein Mittelwert in Höhe von 17,50 €/m² in Ansatz gebracht.

IV. Für die durchzuführende Bewertung der bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gilt gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel folgendes:

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) werden die Bodenwerte in einer Bodenrichtwertzone pro landwirtschaftlicher Bodenrichtwertzone nachgewiesen, soweit nicht abgrenzbare Merkmale wie Weiler- und Streusiedlungen bzw. Straßendorfstrukturen sowie Außenbereichssatzungen eine separate Bodenrichtwertzone rechtfertigen. Für diese Gesamtzone wird ein Bodenrichtwert angegeben, der sich zu 55 % der mittleren Wohnlage der Kommune ergibt. Dabei ist zu beachten, dass die im Außenbereich gehandelten bebauten Bauflächen in ihrer Lage, ihrer Größe, ihrem Zuschnitt und ihrer Beschaffenheit stets individuell zu betrachten sind. Bei der Ableitung des Bodenwertes eines Außenbereichsgrundstücks gemäß § 35 Absatz 2 BauGB ist in jedem Fall dessen besondere Lage zu berücksichtigen, u.a. bedingt durch die meistens einfachere Qualität der Erschließung, schlechteren Infrastruktur und den bau- und planungsrechtlichen Einschränkungen.

³ Quellennachweis GMB Kreis Wesel 2025 und Boris.nrw vom 25.03.2026

Gemeinde	Hamminkeln
Gemarkungsname	Ringenberg, Hamminkeln
Bodenrichtwertnummer	22103
Der Bodenrichtwert ⁴ beträgt	110 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich

Für die fehlende Erschließungs-, und Abgabefreiheit des Kanalanschlusses wird ein Abzug in Höhe von 10 €/m² vorgenommen. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerischen Betrag im Rahmen der Wertermittlung. Zur tatsächlichen Höhe der Erschließungskosten und Kanalanschlusskosten kann keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Bei der Wertermittlung für Einzelgrundstücke wird eine für Wohnzwecke angemessene Grundstücksfläche bis zu 1.300 m² zugrunde gelegt. Für ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB), die heute zu reinen Wohnzwecken (mit den üblichen Nebengebäuden) genutzt werden, und erheblich größere Wohn- und Nutzflächen haben, ist bei der Wertermittlung von einer entsprechend größeren Grundstücksfläche auszugehen. Die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, sind als „überschüssige“ Flächen mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes des Wohngrundstücks in Ansatz zu bringen.

Sachverständigengemäß werden somit **100 €/m²** für insgesamt 1300 m² Wohnbauland angesetzt. 455 m² werden ebenfalls der Wohnnutzung zugeschrieben und mit 25 % von 100 €/m², d.h. rd. **25,00 €/m²** veranschlagt

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

⁴ Quellennachweis GMB Kreis Wesel 2025 und Boris.nrw vom 25.03.2026

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bezeichnung Bewertungsteilbereichs	des	Tatsächliche Nutzung	Fläche
Flurstück 79			
Landwirtschaftliche Flächen			19.905 m ²
Wohngrundstücke im Außenbereich	Wohnen		1.300 m ²
Überschüssige Flächen	Wohnen		455 m ²
Freizeit und Erholungsfläche Garten	Garten		2.530 m ²
Forstwirtschaftliche Flächen	Gehölz		664 m ²
Forstwirtschaftliche Flächen	Wald/Laubholz		1.756 m ²

Landwirtschaftliche Flächen	19.905 m ² x	9,40 €/m ²	=	187.107,00 €
Wohnen	1.300 m ² x	100,00 €/m ²	=	130.000,00 €
Überschüssige Flächen Wohnen	455 m ² x	25,00 €/m ²	=	11.375,00 €
Gehölz	664 m ² x	2,40 €/m ²	=	1.593,60 €
Wald/Laubholz	1.756 m ² x	2,40 €/m ²	=	4.214,40 €
Freizeit und Erholungsfläche	2.530 m ² x	17,50 €/m ²	=	44.275,00 €
abgabenfreier Bodenwert				378.565,00 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

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

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-

RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

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

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

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

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Hoogefeldstr. 61, 46499 Hamminkeln
Baujahr: 1993
Modernisierungsgrad: 0 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 47 Jahre
lineare Alterswertminderung: 41,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						3,12
Außenwände	1 x 23% x 877					202 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 877 + 0,5 x 15% x 1055					145 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 877					96 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 877					96 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877					96 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 877					44 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 877 + 0,5 x 9% x 1055					87 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 877					79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 877					53 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					898 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag 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.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

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

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

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

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

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

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend. Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Wohnhaus mit Einliegerwohnung	
Wertermittlungsstichtag (WEST):	18. März 2026
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	190,6 XI 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	190,6
Baujahr:	1993
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	47 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	898 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	898 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	11,340	x	12,370	140,28 m ²
KG	1,520	x	5,260	8,00 m ²
KG	0,750	x	4,000	3,00 m ²
KG	-0,750	x	0,880	-0,66 m ²
EG	11,340	x	12,370	140,28 m ²
EG	1,520	x	5,260	8,00 m ²
EG	0,750	x	4,000	3,00 m ²
EG	-0,750	x	0,880	-0,66 m ²
DG	11,340	x	12,370	140,28 m ²
DG	1,520	x	5,260	8,00 m ²
DG	0,750	x	4,000	3,00 m ²
DG	-0,750	x	0,880	-0,66 m ²
Brutto-Grundfläche				451,83 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	451,83 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1993	898 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		898 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.712 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	773.532,96 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	773.532,96 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	41,00%	(linear)	-317.148,51 €
Gebäudewert Wohnhaus mit Einliegerwohnung zum WEST			456.384,45 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Kelleraussentreppe	2.000,00 €
Terrasse	5.000,00 €
Balkon	3.500,00 €
Gaube	5.000,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	15.500,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Schwimmbad	4.500,00 €
Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	4.500,00 €

Garage mit Geräteraum

Wertermittlungstichtag (WEST):	18. März 2026
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	190,6 XI 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	190,6
Baujahr:	2002
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Garage mit Geräteraum	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	780 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe gehoben	780 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

NF	14,990	x	6,990	104,78 m ²
Brutto-Grundfläche				104,78 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	104,78 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	2002	780	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		780	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.487	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert	0	(BGF x NHK _{ind.})	155.807,86 €
Zu- / Abschläge			0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten			155.807,86 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	48,00%	(linear)	-74.787,77 €
Gebäudewert Garage mit Geräteraum zum WEST			81.020,09 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	557.404,53 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 5 %	27.870,23 €
Bodenwert	141.375,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	726.649,76 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		726.649,76 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass sowohl eine Außen- als auch Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird im konkreten Fall ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 10% vom Gebäudesachwert angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwert landwirtschaftliche Fläche	187.107 €
Bodenwert forstwirtschaftliche Flächen	5.808 €
Bodenwert Freizeit und Erholungsfläche	44.275 €
Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung 10%	-55.700 €

Sachwert des Grundstücks **908.139,76 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **908.100,00 €**

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2010. 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. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der Verkehrswert für das Grundstück der ehemaligen Hofstelle, **Hoogefeldstr. 61, 46499 Hamminkeln Flur 32, Flurstück 79** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

908.100 €

(in Worten: neunhundertachttausendeinhundert 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, 25. März 2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

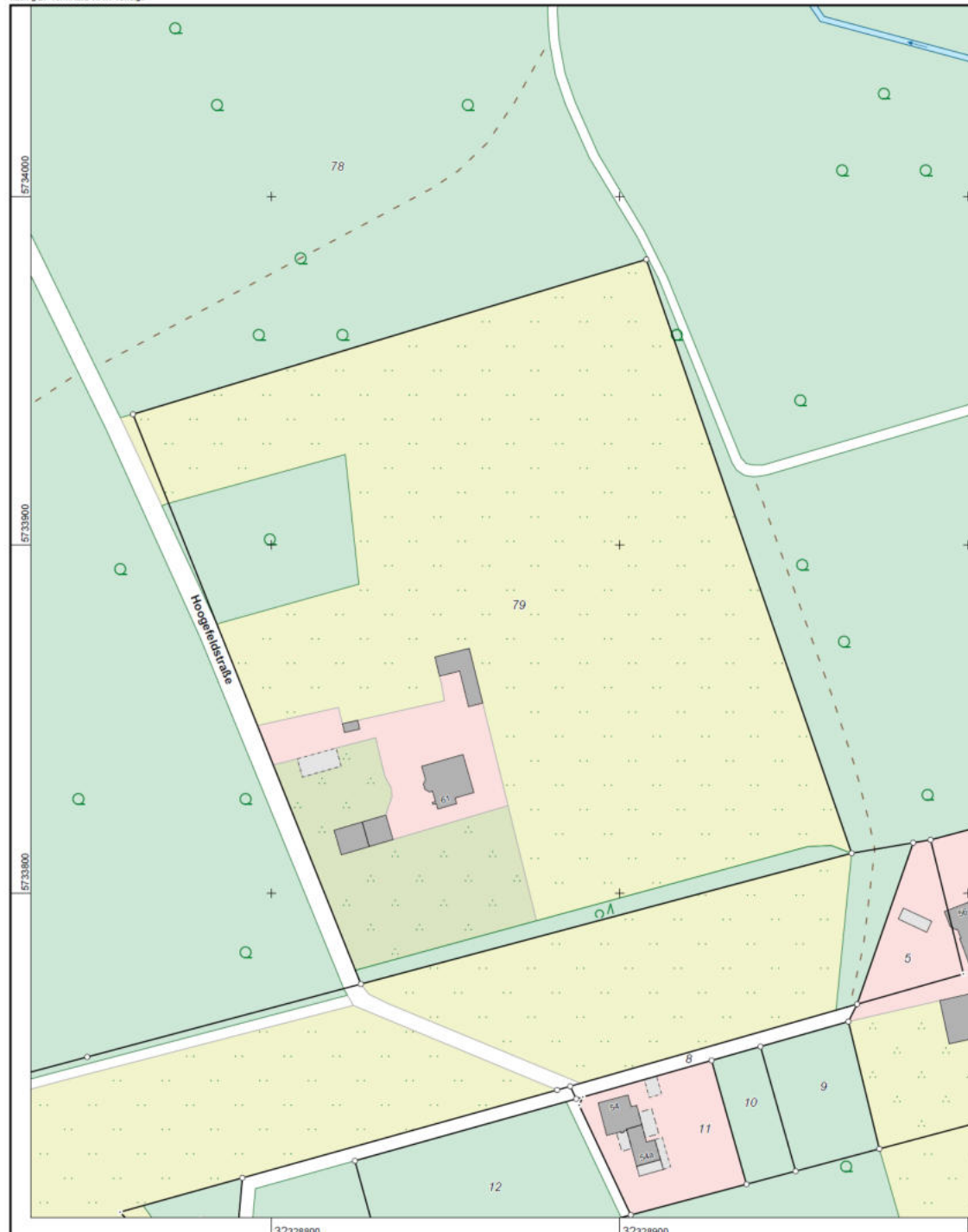
6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Flurkarte	44
6.2 Grundrisse, Schnitt, Ansichten	45
6.3 Wohn-,und Nutzflächenberechnung	56
6.4 Luftbildaufnahmen	59
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	63
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	64
6.7 Anliegerbescheinigung	65
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	66

6.1 Flurkarte

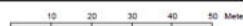
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1)
DVO/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden
nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Kreis Wesel
Katasteramt

Flurstück: 79
Flur: 32
Gemarkung: Hamminkeln
Hoogefeldstraße 61, Hamminkeln

Maßstab 1 : 1000

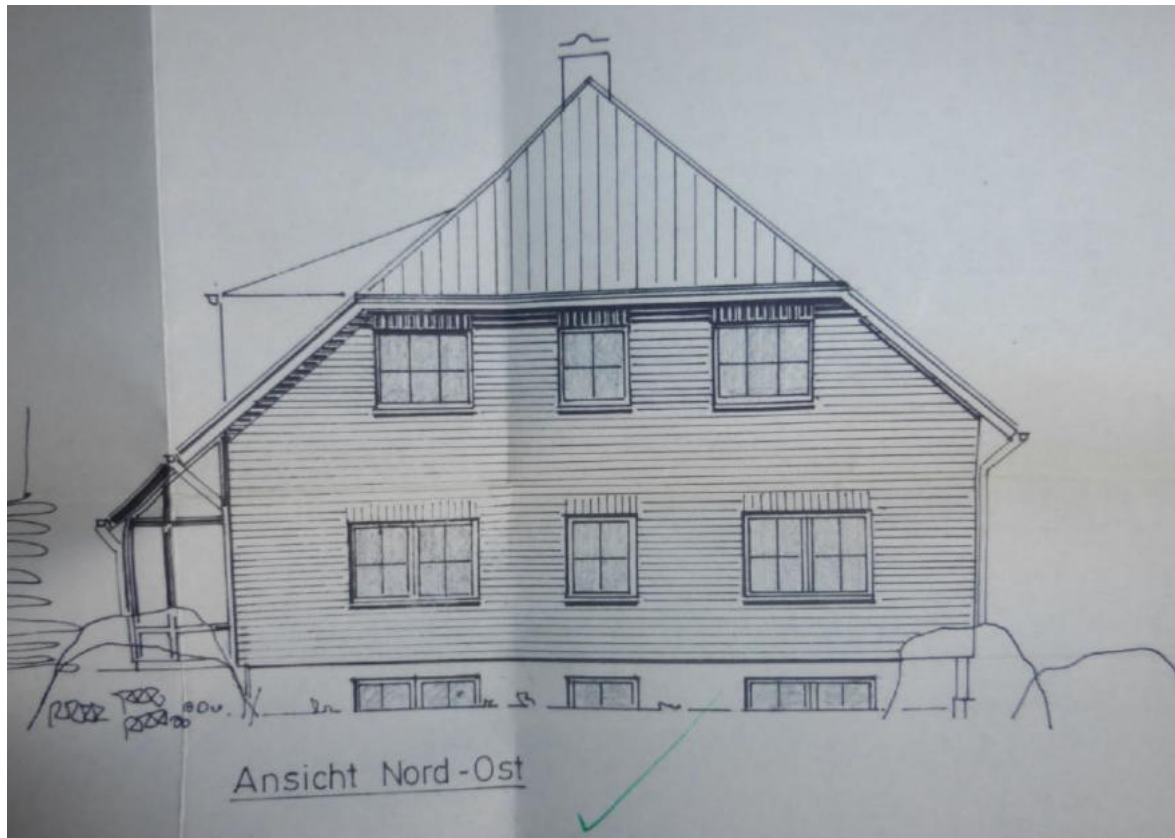


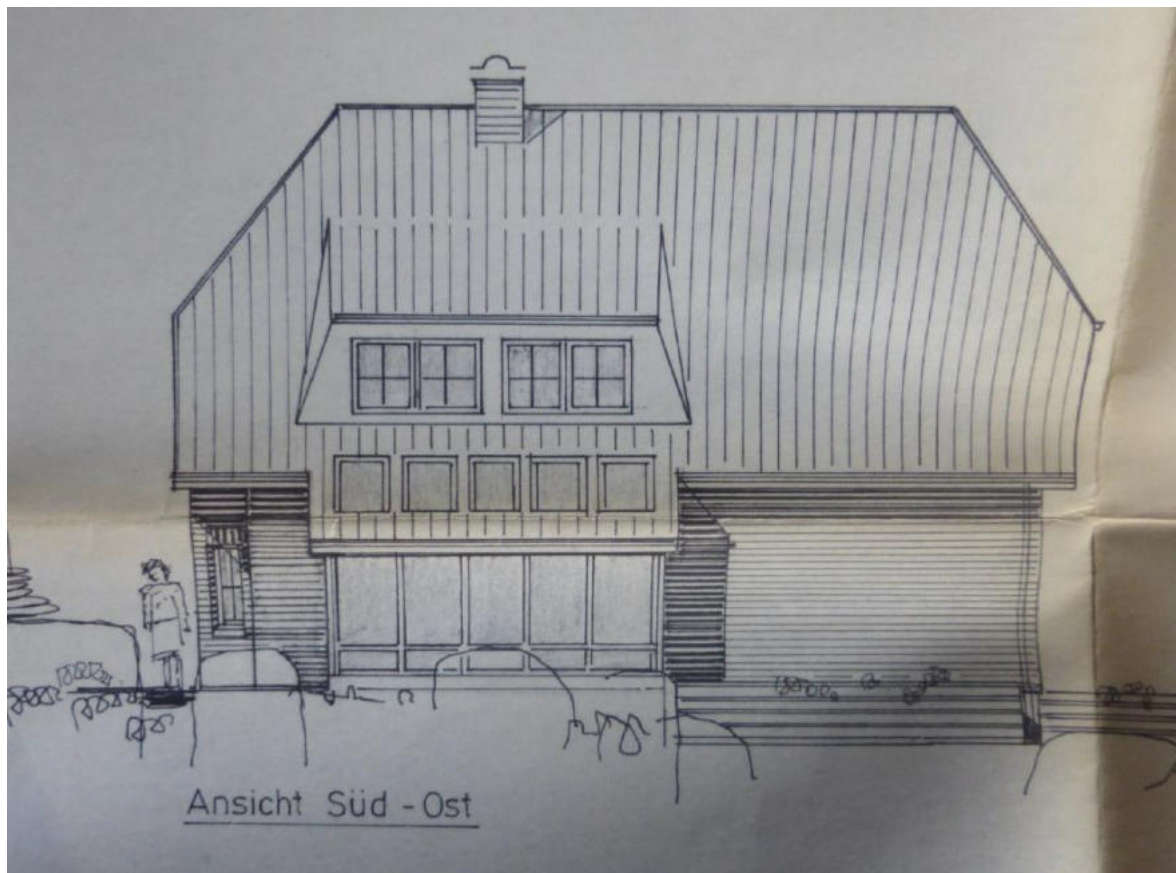
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 08.12.2025
Zeichen: 25E222

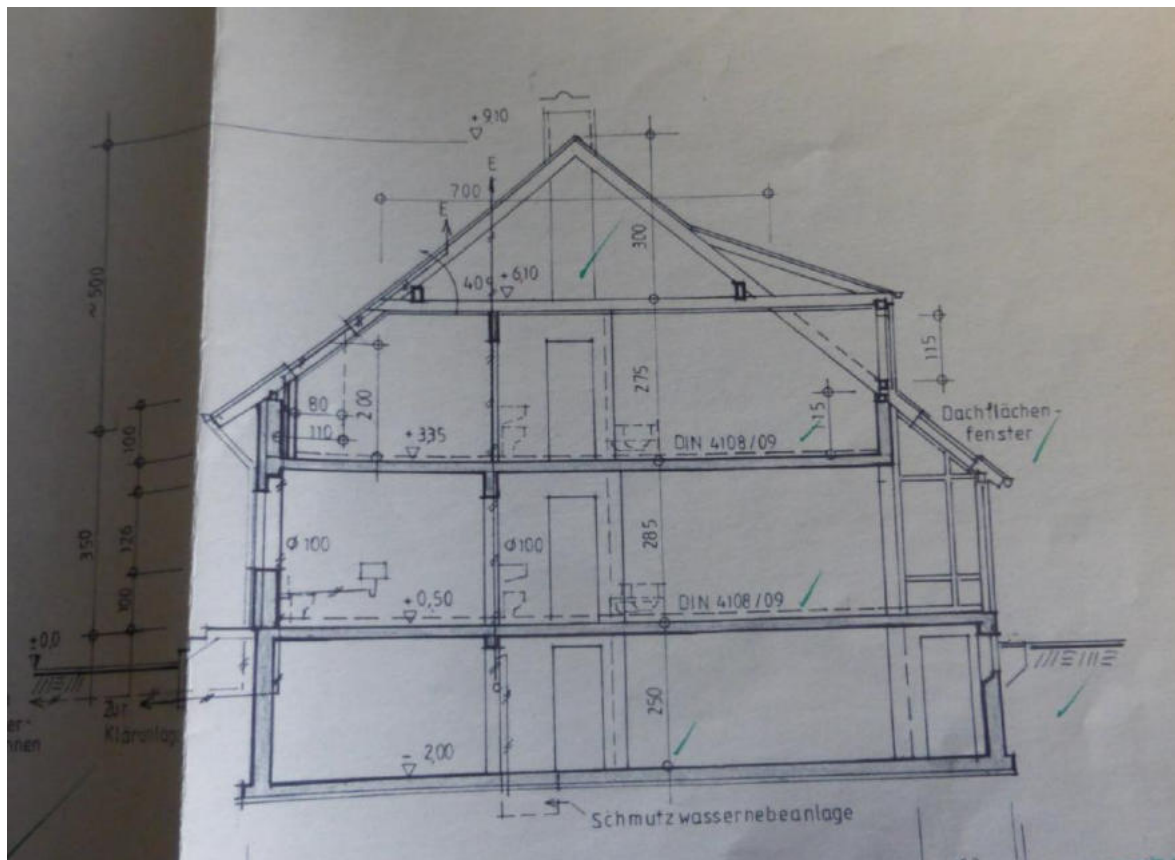
6.2 Grundrisse, Schnitt, Ansichten

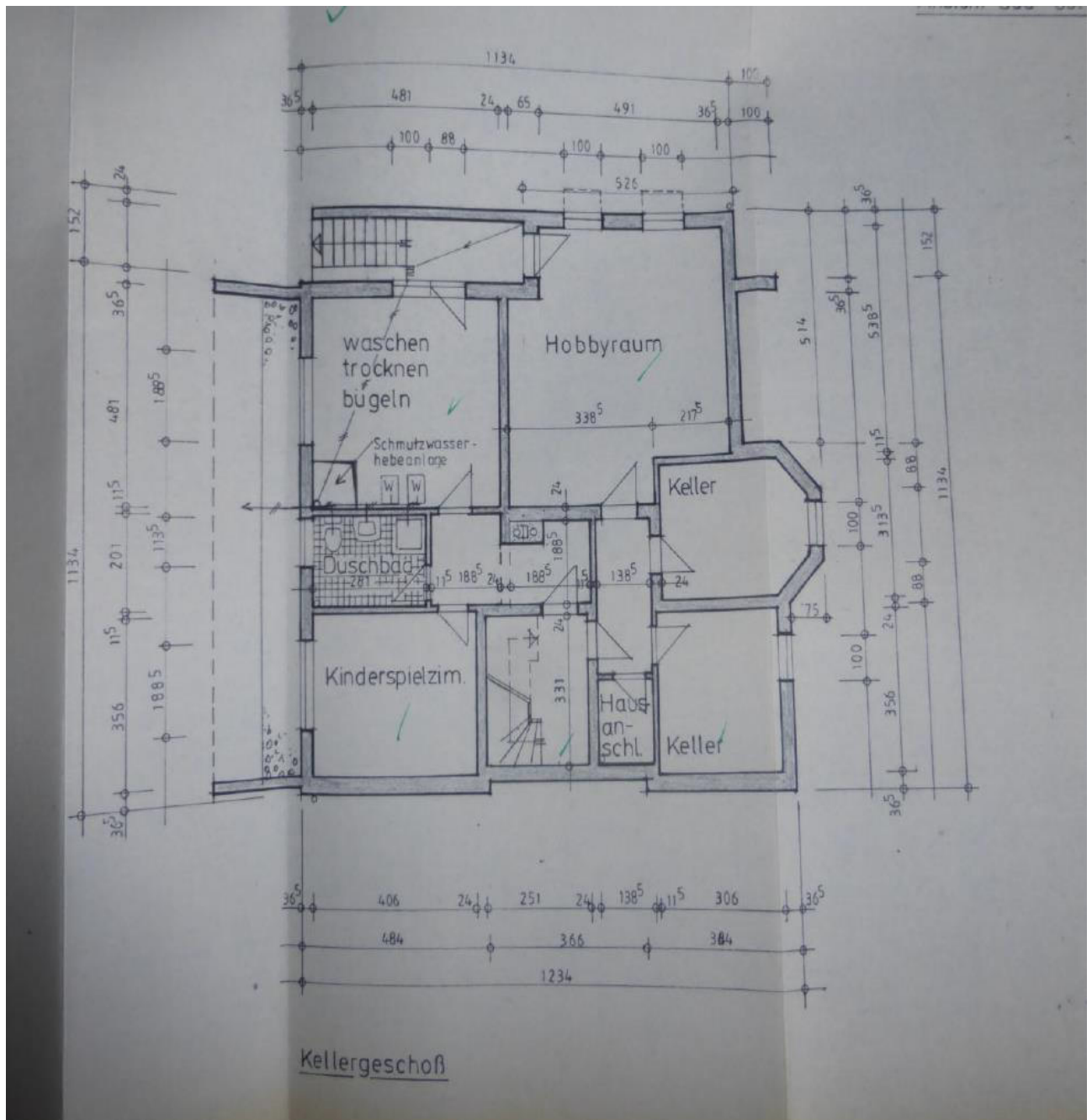


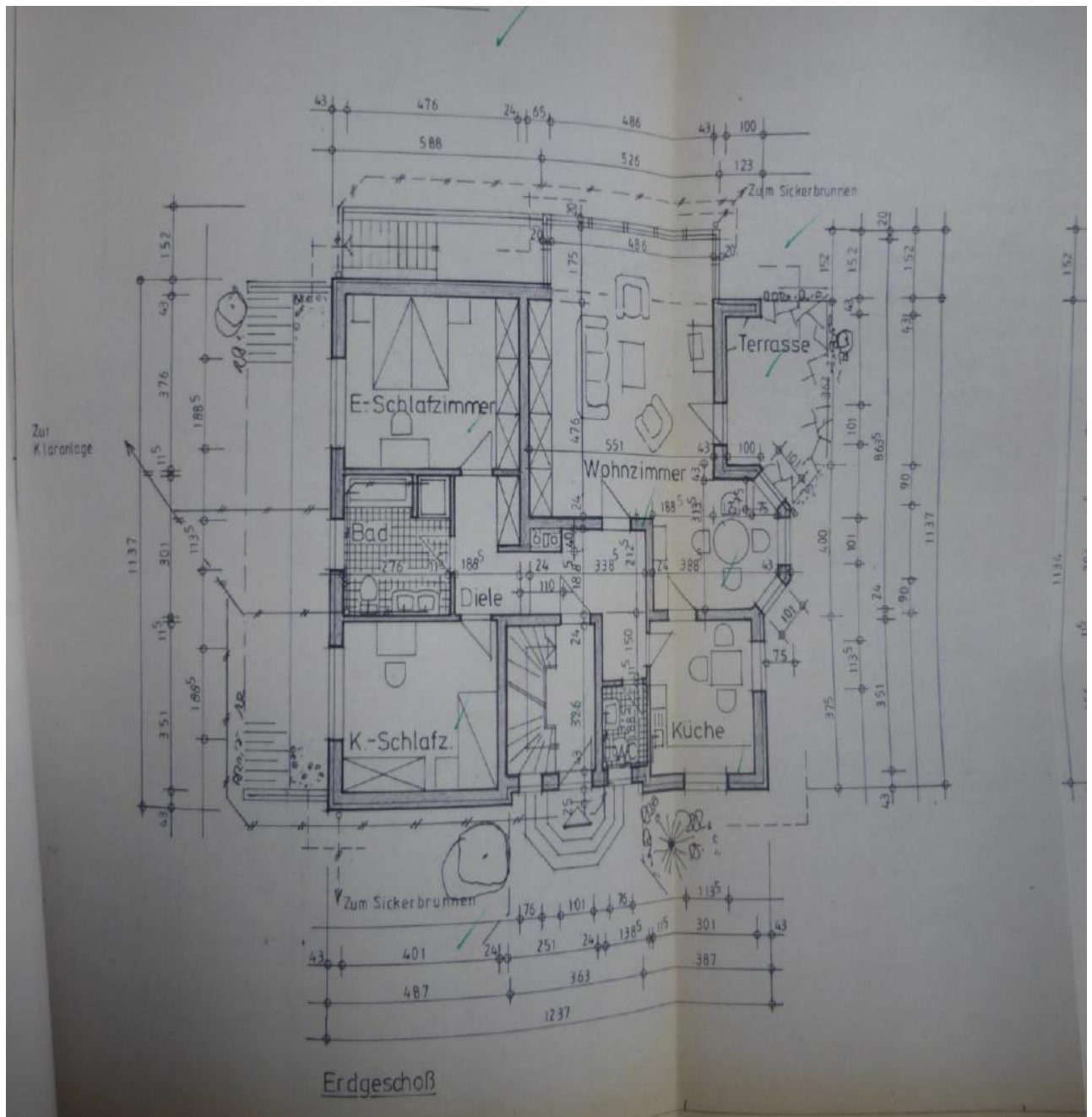


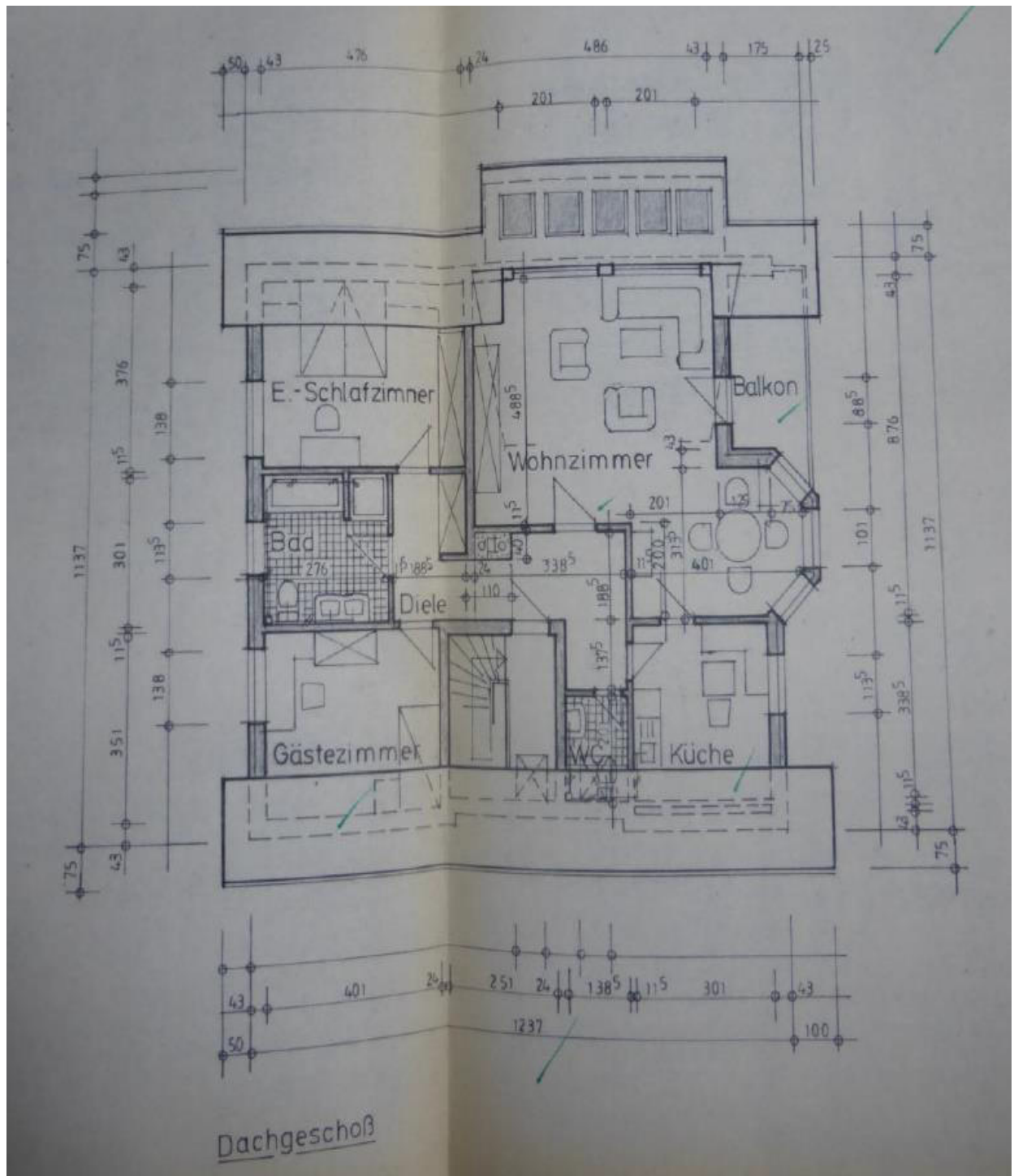


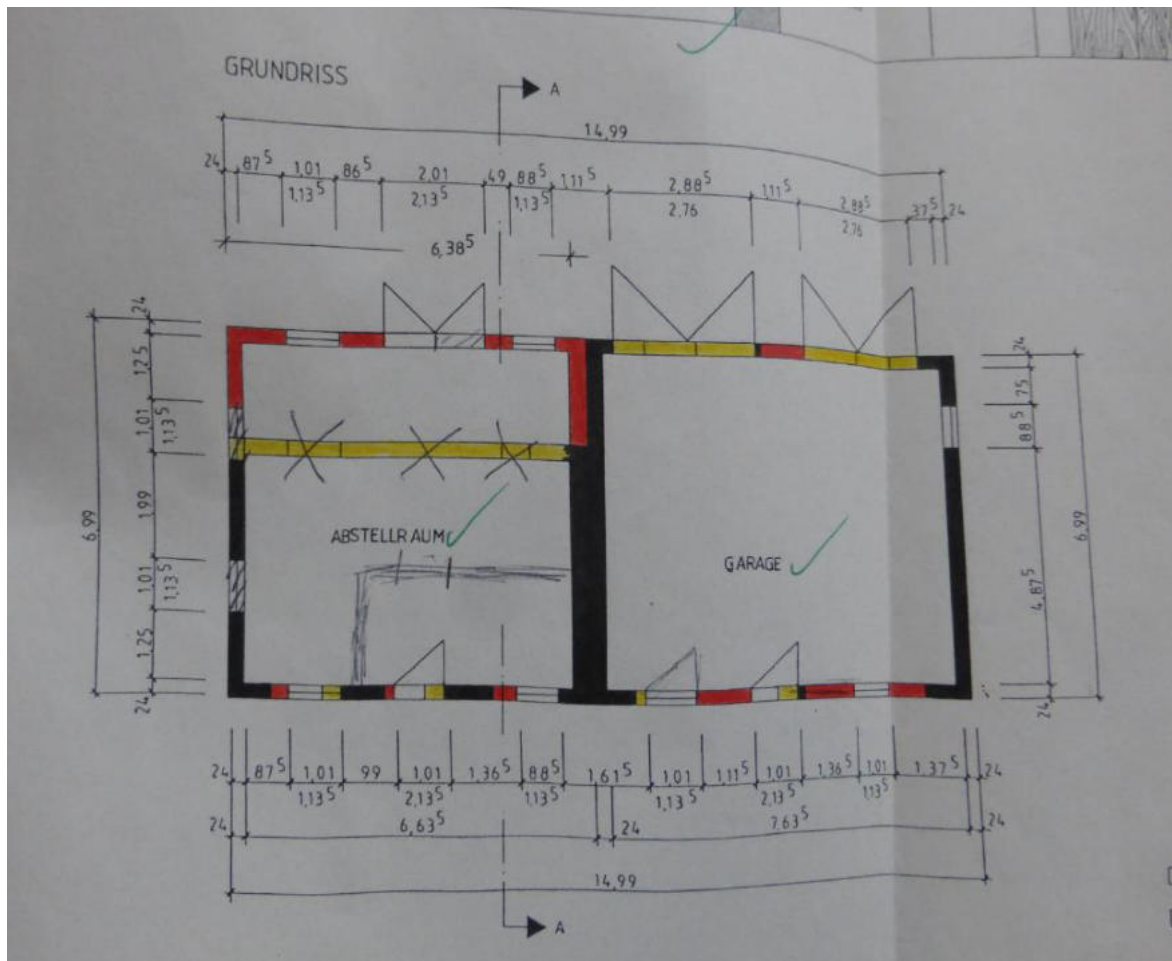


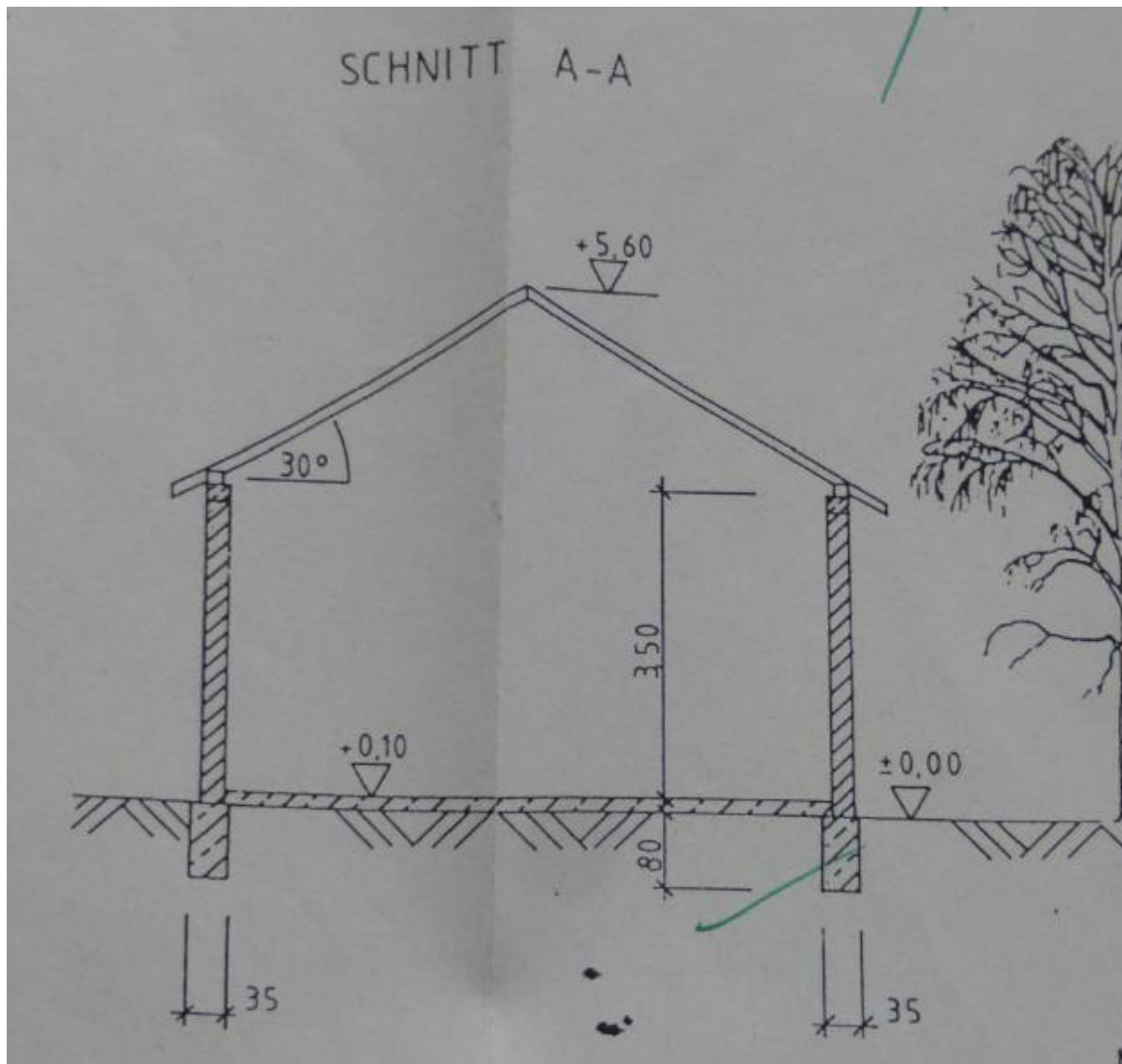


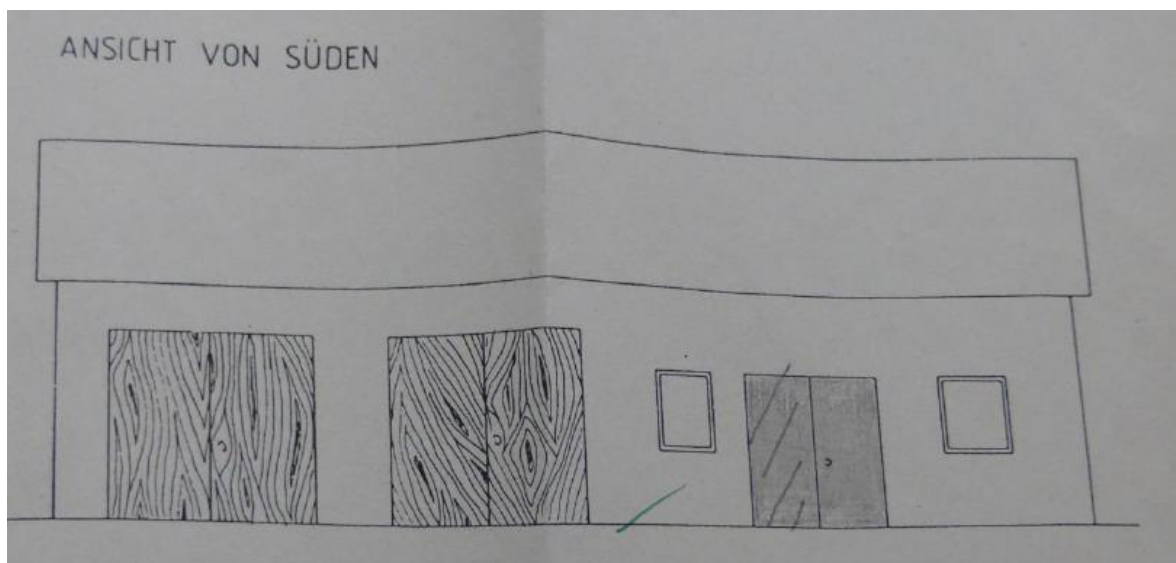
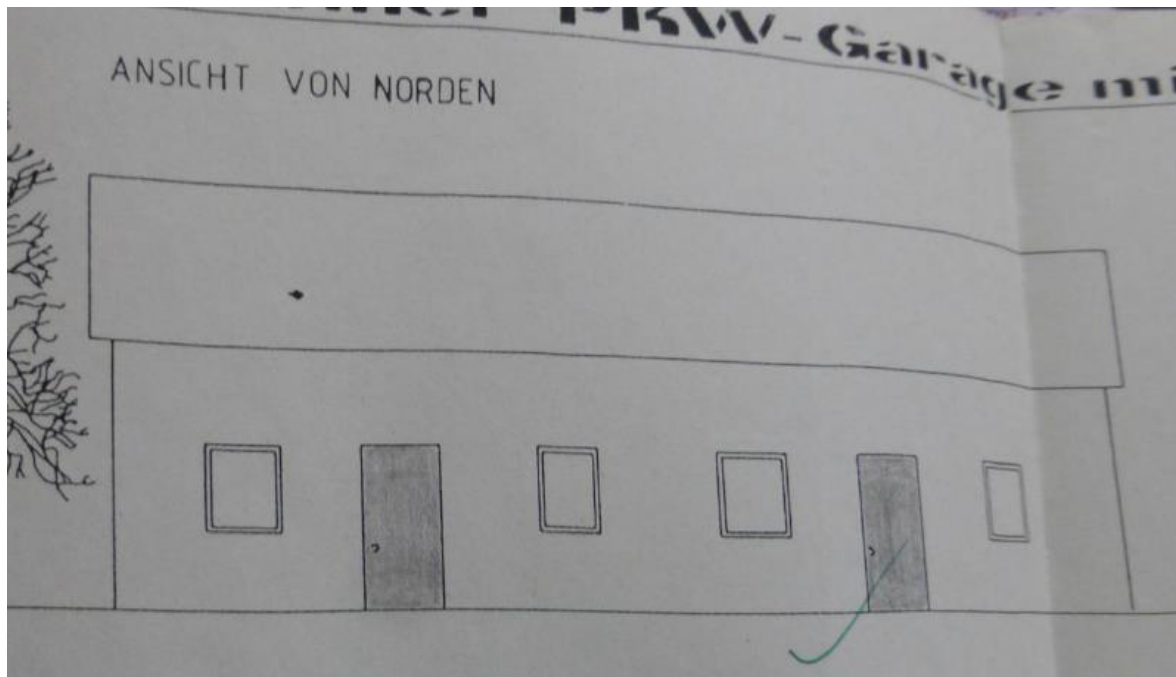












6.3 Wohn-, und Nutzflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283					
<u>Erdgeschoß</u>					
Wohnzimmer	4,76	x 5,51	=	26,23	
u. Essen	+ 1,75	x 4,86	=	8,51	
	+ 2,12 ⁵	x 1,88 ⁵	=	4,01	
	+ 2,00	x 3,13 ⁵	=	6,27	
	- 0,75	x 0,75	=	<u>0,56</u>	
				44,46	x 0,97 = 43,13 qm
Küche	3,51	x 3,01	=	10,57	x 0,97 = 10,25 qm
WC	1,38 ⁵	x 1,88 ⁵	=	2,61	x 0,97 = 2,53 qm
Diele	1,38 ⁵	x 1,50	=	2,08	
	+ 3,62 ⁵	x 1,88 ⁵	=	6,83	
	+ 3,01	x 1,88 ⁵	=	5,67	
Kamin	- 1,10	x 0,40	=	<u>0,44</u>	
				14,14	x 0,97 = 13,72 qm
Bad	3,01	x 2,76	=	8,31	x 0,97 = 8,06 qm
Elternschlafz.	4,76	x 3,76	=	17,90	x 0,97 = 17,36 qm
Kinderschlafz.	3,51	x 4,01	=	14,08	x 0,97 = <u>13,65 qm</u>
				Wohnfläche Erdgeschoß 108,70 qm	

<u>Dachgeschoß</u>					
Wohnzimmer	4,88 ⁵	x 4,86	=	23,74	
u. Essen	+ 2,01	x 2,00	=	4,02	
	+ 3,13 ⁵	x 2,00	=	6,27	
	- 0,75	x 0,75	=	<u>0,56</u>	
				33,47	x 0,97 = 32,47 qm
Küche	(3,38 ⁵ - $\frac{80}{2}$)	x 3,01	=	8,98	x 0,97 = 8,72 qm
WC	(2,01 - $\frac{80}{2}$)	x 1,38 ⁵	=	2,23	x 0,97 = 2,16 qm
Diele	1,38 ⁵	x 1,37 ⁵	=	1,90	
	+ 3,62 ⁵	x 1,88 ⁵	=	6,83	
	+ 3,01	x 1,88 ⁵	=	5,67	
Kamin	- 1,10	x 0,40	=	<u>0,44</u>	
				13,96	x 0,97 = 13,54 qm

Bad	3,01	x 2,76 =	8,31	x 0,97 =	8,06 qm
Elternschlafz.	$(3,76 - \frac{1,10}{2})$	x 4,76 =	15,52	x 0,97 =	15,05 qm
Gästezimmer	$(3,51 - \frac{1,10}{2})$	x 4,01 =	11,87	x 0,97 =	11,51 qm
Wohnfläche Dachgeschoß					<u>91,51 qm</u>
<u>Zusammenstellung</u>					
Wohnfläche Erdgeschoß	108,70 qm				
Wohnfläche Dachgeschoß	<u>91,51 qm</u>				
Wohnfläche insgesamt	<u><u>200,21 qm</u></u>				

Berechnung des Bruttorauminhaltes nach DIN 277					
<u>Kellergeschoß</u>					
	11,34	x 12,34 =	139,94		
	+ 1,52	x 5,26 =	8,00		
	+ 0,75	x 4,00 =	3,00		
	- 0,75	x 0,88 =	0,66		
	- 1,00	x 5,14 =	<u>5,14</u>		
	145,14 x 2,50				= 362,85cbm
<u>Erdgeschoß</u>					
	11,37	x 12,37 =	140,65		
	+ 1,52	x 5,26 =	8,00		
	+ 0,75	x 4,00 =	3,00		
	- 0,75	x 0,88 =	<u>0,66</u>		
	150,99 x 2,85				= 430,32cbm
<u>Dachgeschoß</u>					
	11,37	x 12,37 =	140,65	x 1,15	= 161,75cbm
	11,37	x 12,37 =	140,65	x $\frac{(1,60+3,00)}{2}$	= 323,50cbm
Abzug	$(2,00+2,00) \times 7,00 = 28,00 \times \frac{3,00}{6}$				= 14,00cbm
					<u>1.264,42cbm</u>
	insgesamt				<u><u>1.265,--cbm</u></u>

<u>Nutzflächenberechnung:</u>		
Abstellraum:	$6,51 \times 6,385$	$= 41,89 \text{ m}^2$
Garage:	$6,51 \times 7,635$	$= 49,70 \text{ m}^2$
		<u>$91,59 \text{ m}^2$</u>

6.4 Luftbildaufnahmen



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Quellenverzeichnis:

© RVR, 2021, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0.





Garage mit Geräteraum

