

Dipl.-Ing. Anja Wilkin

In den Galleien 9
47533 Kleve

Telefon 02821-24997
www.anjawilkin.de



Von der Industrie- und
Handelskammer Niederrhein
zu Duisburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Stadt	47574 Goch
Lagebezeichnung	Moyländer Straße 42
Katasterbezeichnung	Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstücke 222, 232
Flächen	Flurstück 232: 991 m ² , Flurstück 222: 269 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Goch Blatt 1590
Verkehrswert	Flurstück 232: 308.000 € <u>Flurstück 222: 50.000 €</u> Gesamtwert 358.000 € (ohne Wohnungsrecht)
Wertermittlungsstichtag	05. Juli 2023
Ausfertigungsdatum	04. August 2023
Aktenzeichen	23014 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 007/23)
Ausfertigung	Internetversion



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	5
2.3	Privatrecht	6
2.4	Öffentliches Recht	7
2.5	Altlasten	9
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1	Vorbemerkung	10
3.2	Gebäude	10
3.3	Gebäudeeinmessung	13
3.4	Dichtheitsprüfung	13
3.5	Zubehör	13
3.6	Berechnungen	13
3.7	Sonstiges	14
4	Grundstücksmarkt	15
4.1	Grundstücksmarktsituation	15
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	15
5	Wertermittlungsgrundsätze	16
5.1	Vorschriften	16
5.2	Wertermittlungsverfahren	16
5.3	Gewähltes Verfahren	17
6	Bodenwert	18
6.1	Bodenrichtwert	18
6.2	Bodenwert	18
7	Sachwert	19
7.1	Sachwertmodell	19
7.2	Herstellungskosten	19
7.3	Vorläufiger Sachwert	21
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	23
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	24
7.6	Sachwert	25
8	Ertragswert	26
8.1	Ertragswertmodell	26
8.2	Rohertrag	26
8.3	Bewirtschaftungskosten	28
8.4	Reinertrag	29
8.5	Bodenverzinsung, Liegenschaftszins	29
8.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	30
8.7	Ertragswert	30
9	Immobilienrichtwert	31
10	Ergebnis des Gutachtens	32
10.1	Wertvergleich	32
10.2	Verkehrswert	32
11	Anlagen	34
11.1	Bauzeichnungen	34
11.2	Fotos	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 21.04.2023 wird der Verkehrswert für das Grundstück „Moyländer Straße 42“ in Goch, bestehend aus den Flurstücken 232 und 222, ermittelt. Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Flachdach-Bungalow) bebaut, der aus dem Jahr 1967 stammt und 2011 umgebaut und erweitert wurde.

1.2 Stichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung (05.07.2023) ist Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im Sinne von § 2 ImmoWertV.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Bewertung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Grundstück wurde am Vormittag des 05.07.2023 in Augenschein genommen.

Bei der Besichtigung anwesend waren - neben der Sachverständigen - die beiden Wohnungsrechtsinhaber (die Eltern des Eigentümers) und eine Vertreterin der Gläubigerbank.

1.4 Unterlagen

- Eigenes Gutachten über das Objekt vom 16.10.2015 (Aktenzeichen 008 K 052/15)
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2023
- Mietspiegel der Stadt Goch vom 01.07.2023
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 14.03.2023
- Mietvertrag, Notarurkunde zum Wohnungsrecht, Steuerunterlagen, Baulasteinträgen, zur Verfügung gestellt vom Wohnungsrechtsinhaber
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 11.05.2023
- Bauakte der Stadt Goch, geführt seit 1967, eingesehen 2015
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

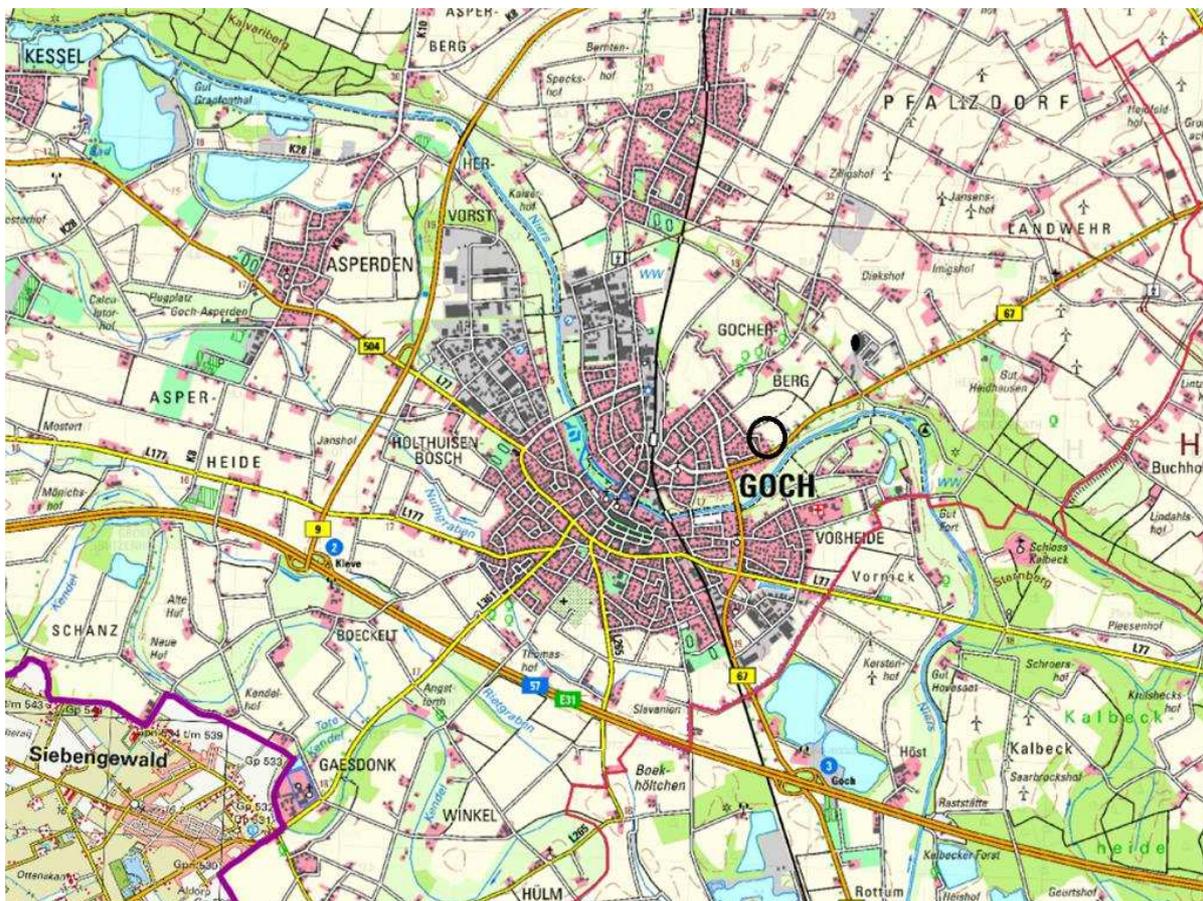
2.1.1 Makrolage

Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten wachsen. Leitbranchen sind neben den Bereichen Gesundheit/Sozialwesen und Agrobusiness/Food auch das Baugewerbe sowie der Anlagen- und Maschinenbau. Mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises Kleve.

Die Stadt Goch mit insgesamt 32.000 Einwohnern hat die Funktion eines Mittelzentrums. Sie hat eine Fußgängerzone und Einkaufsmöglichkeiten des weiterführenden Bedarfs. Alle Schulformen sind am Ort vorhanden. Ein Krankenhaus liegt am Ostrand der Stadt. Die Gewerbegebiete liegen überwiegend im Nordwesten der Stadt und die Neubaugebiete im Westen der Stadt.

Durch die Stadt fließt die Niers. Wenn sie über die Ufer tritt, ist der unmittelbare Bereich (100-200 m) von Hochwasser betroffen. Die anderen Stadtgebiete liegen nicht im Überschwemmungsgebiet der Niers und auch nicht im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

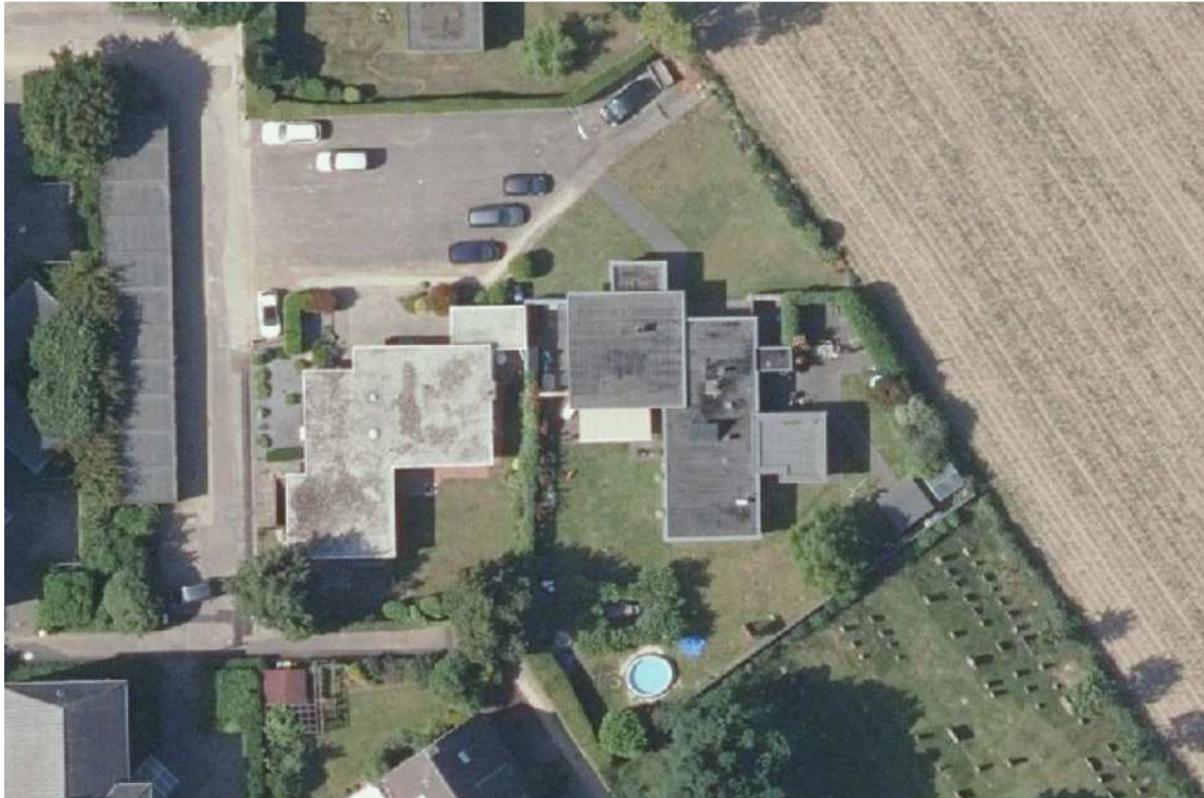


© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung und den Abwasserkanal angeschlossen.

Der Anschluss an das Telekom-Netz (Telefon, DSL) ist möglich.

Ein Kabelanschluss ist nicht vorhanden.



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

Das Grundstück (1.260 m²) besteht aus zwei Flurstücken und ist unregelmäßig zugeschnitten. Es ist größer als die Nachbargrundstücke mit Einfamilienhausbebauung und hat Gartenflächen in allen Himmelsrichtungen. Der Hauptgarten liegt nach Südwest. Das Gelände ist eben.

Das Objekt wurde am Wertermittlungsstichtag von den Inhabern des Wohnungsrechts zu Wohnzwecken genutzt.

2.3 Privatrecht

2.3.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs waren am Wertermittlungsstichtag keine begünstigenden Rechte eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuchs (Rechte und Lasten) befanden sich die folgenden Eintragungen:

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht für ein Ehepaar), eingetragen am 25.03.2011
- Zwangsverwaltungsvermerk (AG Kleve, 8 L 1/17), eingetragen am 01.03.2017
- Zwangsversteigerungsvermerk (AG Kleve, 8 K 7/23), eingetragen am 13.03.2023

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden nicht aufgeführt, da sie nicht verkehrswertrelevant sind.

2.3.2 Mietvertrag

Mit den beiden Wohnungsberechtigten wurde am 03.02.2011 ein Mietvertrag geschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am 03.11.2011 und läuft auf unbestimmte Zeit. Es wurden besondere Vereinbarungen getroffen, die auf das Wohnungsrecht Bezug nehmen:

1. Der Eigentümer stellt den Nutzungsberechtigten das Objekt Moyländer Straße 42 auf unbestimmte Zeit zur Nutzung zur Verfügung. Das Objekt wurde als Alterssitz für die Nutzungsberechtigten gekauft; es besteht Bedarf für eine Erweiterung der Wohnfläche sowie erheblicher Sanierungs- und Renovierungsbedarf.
2. Eine Eintragung auf lebenslanges Wohnrecht der Nutzungsberechtigten in das Grundbuch Blatt Nr. 1590 beim Amtsgericht Kleve wird zeitnah beantragt.
3. Die Umbaukosten werden im Wesentlichen vom Eigentümer übernommen: Fenster und Türanlagen im Innen- und Außenbereich, Heizungsanlage und Heizkörper, Dachsanierung, Anbau.
4. Die Nutzungsberechtigten übernehmen als anrechenbare Eigenleistung die Architektenkosten, die Baubetreuung, diverse Umbaumaßnahmen im Objekt (Sanitär- und Elektroinstallation), die Kosten für die gesamte Gartengestaltung und Garteneinrichtung, Installation und Montage eines Kaminofens und einer Klimaanlage, sowie sämtliche Kosten für die gesamte Inneneinrichtung des Gebäudes.
5. Die Nutzungsberechtigten tragen sämtliche im § 3 und 4 aufgeführten Nebenkosten sowie alle erforderlichen Versicherungskosten und anfallende Grundbesitzabgaben.
6. Die Nutzungsberechtigten kommen in finanzieller Hinsicht für alle zukünftig erforderlichen Reparaturen und Instandsetzungen des Objektes auf.
7. Für den Zeitraum vom 01.09.2011 bis 31.08.2023 wird den Nutzungsberechtigten aufgrund der zu leistenden, bzw. bereits geleisteten Eigenleistung, keine Miete oder Nutzungsentschädigung berechnet.
8. Ab dem 01.09.2023 würde ein Mietzins in Höhe vom €1.000 monatlich, fällig. Weitere Details werden zu gegebener Zeit zwischen Eigentümer als Vermieter und Nutzungsberechtigten als Mieter abgestimmt und in schriftlicher Form diesem Vertrag beigelegt.

2.4 Öffentliches Recht

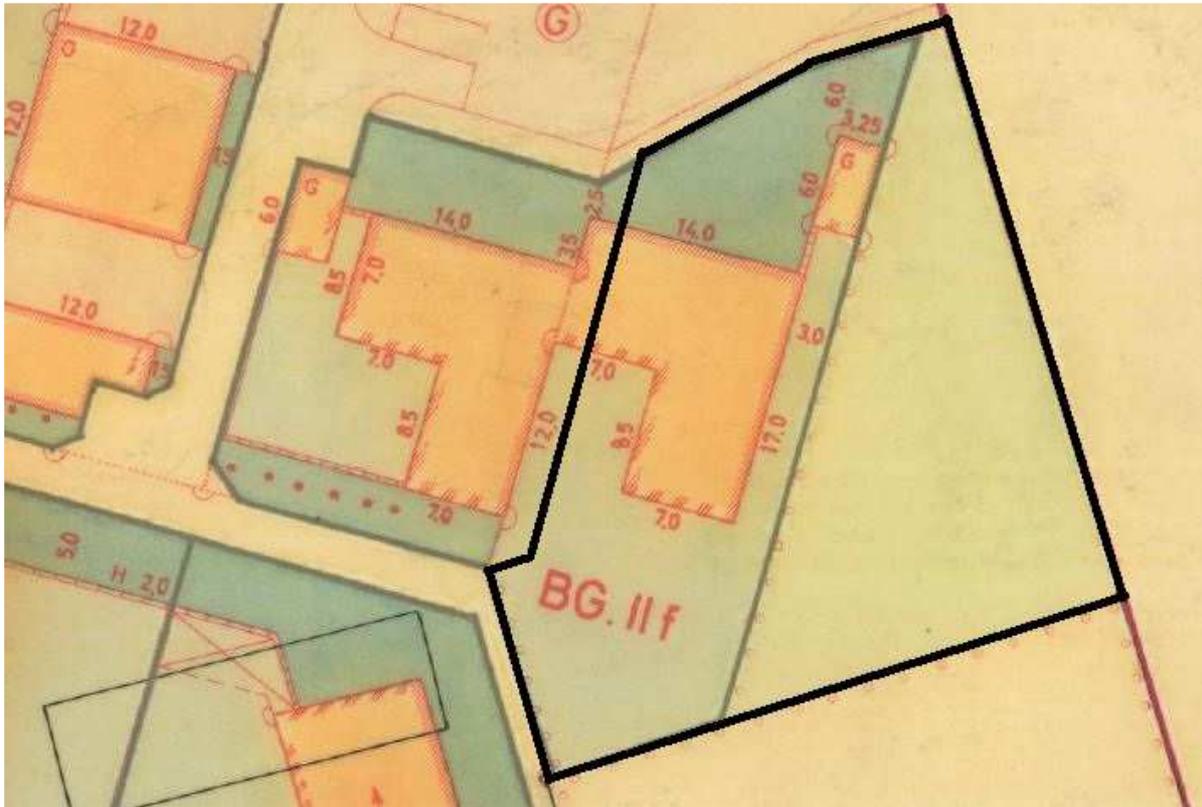
2.4.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Goch, rechtskräftig geworden am 24.09.1964.

Er ist auf der Internetseite www.internetseite-portal-niederrhein.de einsehbar.

Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet) Kettenbauweise, Flachdach
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl GRZ 0,4 Geschossflächenzahl GFZ 0,4 1 Vollgeschoss



© www.geoportals-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

2.4.2 Baugenehmigungen

Am 11.08.1967 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigt. Die Schlussabnahme fand am 05.08.1968 statt.

Die Genehmigung der Wohnhauserweiterung durch Errichtung eines Anbaus wurde am 05.05.2011 erteilt. Die Schlussabnahme war am 28.05.2015.

Mit Hilfe von Befreiungen wurde sowohl 1967 als auch 2011 von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen.

2.4.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Goch sind Vereinigungslasten für die beiden Flurstücke eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 1584 (belastet ist Flurstück 232):

„Die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten sind verpflichtet, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf ihrem Grundstück Moyländer Straße 42 - Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstück 232 - das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn dieses Grundstück zusammen mit dem Nachbargrundstück Goch, Moyländer Straße 42 - Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstück 222 - ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bildet.

Diese Baulast gilt im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstück 222, einzutragenden Vereinigungsbaulast.

Die zu vereinigenden Flächen sind in dem beigelegten Lageplan vom 04.04.2011 des ÖbVI's Thomas Zwanziger grün gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und befindet sich zusätzlich bei den Bauakten II.63-VB-49-11-02.

Eingetragen am 03.05.2011“

Baulastenblatt Nr. 1585 (belastet ist Flurstück 222): Text analog Flurstück 232

2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Neubau eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück ist durch die Grundstücksform nicht möglich und planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Aufstockung widerspricht der Bebauungsplanfestsetzung „eingeschossig mit Flachdach“.

Hauserweiterungen oder Nebengebäude sind möglicherweise zulässig.

Die Stadt Goch ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

2.4.5 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder Stellplätze. Sie könnten bei Bedarf eingerichtet werden; es ist eine große Freifläche vor dem Haus vorhanden.

Die beim Hausbau geplante Garage wurde als Abstellraum ohne Garagentor ausgeführt. Ein Umbau zur Garage wäre möglich.

2.4.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet.

Falls in Zukunft Straßenverbesserungen durchgeführt werden, können Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

2.4.7 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Unmittelbar südlich an das Grundstück angrenzend befindet sich das 2017 unter Schutz gestellte Baudenkmal „Jüdischer Friedhof“, Reeser Straße (Flurstück 200).

2.4.8 Naturschutz

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.5 Altlasten

2.5.1 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster (Kataster gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW, geführt vom Kreis Kleve) sind für das Objekt derzeit keine Eintragungen verzeichnet.

Die Altlastenstelle weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, wodurch spätere Änderungen nicht ausgeschlossen sind.

2.5.2 Altlasteneinschätzung

Die örtlichen Gegebenheiten liefern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Einschränkung der planungskonformen Nutzung zur Folge haben.

Im zweiten Weltkrieg lag Goch im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung, auf Unterlagen in der amtlichen Bauakte und auf Annahmen zur üblichen Bauausführung im Entstehungsjahr.

Es erfolgte keine Überprüfung:

- der technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit
- der Gebäudestatik, des Brandschutzes, der Winddichtigkeit
- auf tierische oder pflanzliche Schädlinge
- auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Ausdünstungen
- ob das Objekt in angemessener Höhe versichert ist
- Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw)

3.2 Gebäude

3.2.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart

- Einfamilienhaus, freistehend
- nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach

Baujahr

- 1967: Neubau, Architekt H.A. Tönnissen, Kleve
- 2011: Anbau, Architekt Thomas Zwanziger, Kevelaer

Außenwände

- Altbau: Mauerwerk mit rotbrauner Verblendung, heute weiß gestrichen, Dämmung vermutlich 2 cm Poresta
- Anbau: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem

Dach

- Altbau: Flachdach mit Dämmung aus dem Baujahr
- Anbau: Flachdach mit Wärmedämmung nach EnEV 2009

Fenster und Außentüren

- Kunststoffrahmen (weiß) mit Zweifachverglasung, Einbau 2011
- Fenster/Türen mit Schiebegittern zum Schutz vor Insekten
- keine Rollläden
- Haustür Kunststoff mit Zweifachverglasung (2011)

Innenwände und Türen

- Innenwände massiv
- Innentüren Füllungstüren mit weißer Kunststoffbeschichtung, teilweise mit Design-Struktur, Design-Türklinen (matt silberfarben)
- zwischen Diele und Küche Glas-Schiebetür

Deckenkonstruktion und Treppen

- Stahlbetondecke
- keine Treppen

Fußböden

- Diele und WC: Naturstein (schwarz mit weißen Adern)
- Wohn- und Schlafräume: Laminat (dunkelgrau mit Rillenstruktur)
- Eltern-Bad: Fliesen (braun 30 x 60 cm, in der Dusche braune Mosaikfliesen)
- Gäste-Bad: Fliesen (schwarz 30 x 30 cm)
- Abstell- und Hauswirtschaftsräume: Fliesen (hellgrau, 30 x 60 cm)

Sanitäreinrichtungen

- Gäste-WC: Hänge-WC, Handwaschbecken (Warmwasser), Wände gefliest (raumhoch, weiß, 30 x 60 cm)
- Gäste-Bad: Hänge-WC, bodengleiche Dusche (Thermostatkran, Glaskabine), Waschtisch, Wände gefliest (raumhoch, weiß, 25 x 30 cm)
- Eltern-Bad: Hänge-WC, bodengleiche Dusche (Glaskabine), 2 Waschtische, Wände gefliest (raumhoch, weiß 30 x 60 cm)
- Sanitärelemente in eckig-modernem Design, Farbe: weiß
- Armaturen in eckig-modernem Design, Einhandhebelmischkräne.

Heizung

- Gas-Brennwertheizung (Buderus Logamax Plus GB 162, Einbau 2011)
- Flachheizkörper in den Wohnräumen
- Warmwasser über die Heizung (Warmwasserspeicher)
- Handtuchwärmer in den Badezimmern
- Wohnzimmerofen (demonierbar, vom Wohnungsrechtinhaber)

sonstige technische Ausstattung

- moderner Zählerkasten, zeitgemäße Ausstattung mit Steckdosen
- Lichtschalter und Steckdosen mit Design-Abdeckplatten
- in die Decke eingelassene Leuchten
- Klimaanlage für das Schlafzimmer

Sonstige, nicht von der Bruttogrundfläche erfasste Bauteile

- Haustürüberdachung durch Dachüberstand
- rund ums Haus mehr oder weniger große, holzverkleidete Dachüberstände
- Überdachung beim Seiteneingang
- Zierbogen seitlich vom Wohnzimmer

3.2.2 Grundriss

Der ursprüngliche Grundriss von 1967 war bereits modern und großzügig angelegt (mit 2 Kinderzimmern).

Beim Umbau 2011 wurde ein Kinderzimmer dem (Eltern-) Schlafzimmer und ein Kinderzimmer dem Essbereich zugeschlagen. Ein zusätzliches Zimmer mit Bad wurde im neuen Anbau geschaffen.

Heute verfügt das Haus über 2 geräumige Schlafzimmer und 2 Bäder, außerdem über einen sehr großzügigen Wohn-/Essbereich und einen kleinen Büroraum. Viel Platz bietet auch der Küchen- und Hauswirtschaftsteil mit eigenem Eingang.

Keller und Garagen sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist der Grundriss - gerade vor dem Hintergrund der heute gefragten Barrierefreiheit - positiv zu bewerten. Der Erdgeschossboden ist auf Geländeneiveau. Es stören allerdings kleine Details, z. B. die schmale Zwischentür zum Anbau (Türöffnung 0,68 m) und die Stufe hinunter zum Abstellraum (ehem. Garage), die mit einem Rollator schwer zu bewältigen sind.

Die Deckenhöhe von 2,3 m im Küchen- und Schlaftrakt (einschließlich der Deckenabhangung für die integrierte Beleuchtung) bzw. von 2,6 m (Wohnzimmertrakt) und 2,7 m (Anbau) sind im Verhältnis zu den Raumgrößen angemessen.

3.2.3 Zustand

Das Haus befand sich am Wertermittlungsstichtag in einem teilmodernisierten, gepflegten Zustand. Das Haus wurde in moderner 1960er Jahre-Architektur errichtet, die man beim Umbau 2011 weitergeführt hat.

Seit der letzten Renovierung (2011) sind Alterungserscheinungen aufgetreten. Die Anstriche an den Außenwänden und an den holzverkleideten Dachüberständen sind erneuerungsbedürftig. Die Innenausstattung zeigt überall kleine Abnutzungserscheinungen.

Während die Innenausstattung konsequent und detailgenau in einen modernen, gehobenen Zustand gebracht wurde, ist der Dämmstandard kaum verändert worden. Es wurden allerdings gedämmte, zum Teil aufwendig gestaltete Fenster und Fenster-/Türelemente sowie eine Brennwerttherme eingebaut. Solarthermie-Elemente auf dem Dach unterstützen die Warmwasserversorgung.

Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden; deren Aufständigung auf dem Dach oder auf Gartenflächen bietet sich an.

Fußboden, Dach und Außenwände erfuhren keine energetischen Verbesserungen. Das Dach auf dem Altbauteil erfüllt nicht den Mindestwärmeschutz gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG § 47).

Falls man den Einbau einer Wärmepumpe erwägt, bietet die große Gartenfläche die Möglichkeit zum Einbau von Wärmekollektoren. Im Haus ist allerdings keine Fußbodenheizung vorhanden, wie man sie idealerweise beim Betrieb von Wärmepumpen nutzt.

Eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher oder eine Ladestelle für E-Autos ist nicht vorhanden.

Die Elektroanlagen und Rohrinstallationen innerhalb des Hauses wurden nach Angabe des Wohnungsinhabers komplett erneuert.

Bei der Bewertung wird ein intakter Zustand der Bauteile und der Ausstattung unterstellt.

3.2.4 Außenanlagen

- Betonplatten zum Hauseingang
- mehrere Terrassen bzw. Sitzplätze, plattiert mit Betonsteinen
- Einfriedungsmauern und -zäune
- Holzschuppen (vom Wohnungsrechtsinhaber)
- große Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern und jungen Bäumen
- Karree aus Spalierbäumen um einen der Sitzplätze
- Kinderspielgeräte (vom Wohnungsrechtsinhaber)

Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in gepflegtem Zustand; einige Mauern und der Holzschuppen sind anstrichbedürftig.

3.3 Gebäudeeinmessung

Wohnhaus und Anbau sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen.

3.4 Dichtheitsprüfung

Eine Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw) wurde noch nicht durchgeführt. Eine Prüfungspflicht besteht nach derzeitiger Rechtslage nicht.

3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB wurde nicht vorgefunden.

3.6 Berechnungen

Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalt nach DIN 277 (2005);
Maße auf Dezimeter gerundet den Baugenehmigungsunterlagen entnommen.

Wohnhaus (alt)	$7,5 * 17,9 + 7,2 * 8,1 + 4,1 * 2,5$	=	202,82 m ²
Anbau (neu)	$3,3 * 5,3 + 2,2 * 4,5$	=	27,39 m ²
bebaute Fläche		=	230,21 m ²
bebauter Flächenanteil (an den Flurstücken 232 und 222)		=	18,3%

Wohnhaus (alt)	$7,5 * 17,9 + 7,2 * 8,1 + 4,1 * 2,5$	=	202,82 m ²
Anbau (neu)	$3,3 * 5,3 + 2,2 * 4,5$	=	27,39 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)		=	230,21 m ²

Wohnhaus (alt)	$7,5 * 17,9 * 3,0$	=	402,75 m ³
Wohnhaus (alt)	$(7,2 * 8,1 + 4,1 * 2,5) * 2,8$	=	192,00 m ³
Anbau (neu)	$(3,3 * 5,3 + 2,2 * 4,5) * 3,5$	=	95,87 m ³
Bruttorauminhalt (BRI), überschlägig		=	690,62 m ³

3.6.1 Wohnfläche

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche stammen aus eigener Raumvermessung mit Dezimetergenauigkeit.

Die Berechnung entspricht den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung, ist aber mit Ungenauigkeiten verbunden, die im Rahmen der Wertermittlung unerheblich sind. Für eine präzise Wohnflächenberechnung ist eine zentimetergenaue Ausmessung der Räume erforderlich.

Der Hauswirtschaftsraum und der Abstellraum (ehemalige Garage) sind in der Wohnfläche enthalten; der Heizungsraum ist nicht einbezogen worden.

Eingangsdiele	$1,3 * 3,7 + 1,6 * 2,0 - 0,3 * 0,5$	=	7,86 m ²
Gäste-WC	$1,3 * 1,8$	=	2,34 m ²
Seiteneingang	$2,2 * 2,0$	=	4,40 m ²
Hauswirtschaft	$4,1 * 1,9$	=	7,79 m ²
Küche	$6,8 * 3,9 + 2,4 * 1,2 + 0,6 * 1,2$	=	30,12 m ²
Essen	$4,4 * 3,0$	=	13,20 m ²
Flur	$1,2 * 3,0$	=	3,60 m ²
Schlafen	$6,8 * 3,0$	=	20,40 m ²
Ankleide	$3,1 * 3,0$	=	9,30 m ²
Bad	$2,2 * 2,8$	=	6,16 m ²
Flur (Gast)	$2,4 * 1,7$	=	4,08 m ²
Gast (Neubauteil)	$2,6 * 4,6 + 2,5 * 1,9$	=	16,71 m ²
Bad (Neubauteil)	$2,4 * 1,8$	=	4,32 m ²
Wohnen	$6,8 * 4,5$	=	30,60 m ²
Büro	$3,0 * 2,7$	=	8,10 m ²
Abstellraum	$3,5 * 5,4$	=	18,90 m ²
Terrasse	$7 * 4 * 1/4$	=	7,00 m ²
Wohnfläche		=	194,88 m²

3.7 Sonstiges

In der Bewertung wird unterstellt, dass Folgendes zutrifft:

- Die Errichtung und Nutzung des Gebäudes sind rechtmäßig und genießen Bestandschutz.
- Statik und Brandschutz weisen keine Mängel auf, welche die Nutzung verhindern.
- Die oberste Geschossdecke erfüllt nicht den Mindestwärmeschutz gemäß dem Gebäudeenergiegesetz.
- Die technischen Anlagen funktionieren.
- Das Objekt ist in angemessener Höhe versichert.

Andere als die bisher genannten privaten oder öffentlichen Rechte oder Zahlungsverpflichtungen sind nicht bekannt.

Der Wert von Möblierung, Einbauküche, Einbauschränken und Büroeinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Der Wert der demontierbaren Gegenstände im Garten (Holz-Gartenhaus, Brennholz-lager-Überdachung, Kinderspielgeräte, Fahnenstange, Wäschespinn, Sitzecken) ist nicht mit dem Verkehrswert erfasst.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarktsituation

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region die meistverkauften Objekte, bei Gebrauchtimmobilen insbesondere die ruhig, aber zentral gelegenen, frei stehenden Häuser mit Garten.

Eine energiesparende Bauweise und barrierefreie Einrichtungen sind verkaufsfördernd. Schäden und Instandhaltungsrückstände an den Gebäuden wirken verkaufshemmend, da die Kosten und die Dauer von Modernisierungsmaßnahmen aktuell schwierig einzuschätzen sind.

Seit einigen Jahren stiegen die Preise auf dem Grundstücksmarkt, bedingt durch die Niedrigzinspolitik. Nach Beginn der Covid-Pandemie 2020 hat sich der Preisanstieg weiter verstärkt und erreichte im Jahr 2021 einen Rekordwert. Gleichzeitig machte sich eine Material- und Handwerkerknappheit bemerkbar, die sich ab Februar 2022 durch den Ukraine-Krieg verschärfte. Hinzu kommen die Beendigung der Nullzinspolitik, der Anstieg der Inflation und gestiegene Baukosten.

Seit Mitte 2022 ist eine Abnahme der Preissteigerungen zu beobachten, und seit dem letzten Quartal 2022 auch Preisrückgänge.

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2023. Im Jahr 2023 hat sich der positive Markttrend nicht weiter fortgesetzt, vielmehr ist eine deutliche Kaufzurückhaltung festzustellen. Für die absehbare Zukunft ist mit nachgebenden Preisen zu rechnen.

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus-Bungalow, der in Ausstattung und Erscheinung einen gehobenen, wenn auch leicht veralteten Eindruck vermittelt.

Energetisch jedoch hat das Haus einen unterdurchschnittlichen Standard. Verbesserungspotential in Form von Flächen für Photovoltaik oder Wärmekollektoren ist vorhanden.

Die Grundstücksgröße ist für ein städtisches Wohngrundstück überdurchschnittlich und nicht häufig zu finden. Auch die Lage am Rand des Wohnviertels ist ein positives Merkmal.

Durch die ebenerdige Bauweise eignet sich das Haus als Alterswohnsitz. Als solcher wurde es vor wenigen Jahren hergerichtet.

Eine Bewohnung durch eine Familie mit mehreren Kindern ist in der momentanen Aufteilung nicht naheliegend. Der Grundriss ließe sich aber durch kleine Umbauten für andere Nutzungen umwandeln.

Der fehlende Keller wiegt angesichts der großen Wohnfläche mit Abstellräumen nicht schwer.

Die fehlende Garage ist bei einem Objekt dieser Kategorie ein Manko. Möglicherweise lässt sich auf dem großen Grundstück noch eine Garage errichten, oder die alte Garage wiederherstellen. Die Zulässigkeit dieser Lösungen ist durch die Baugenehmigungsbehörde zu klären.

In der Summe wird das Objekt für marktgängig gehalten.

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert entsprechend der deutschen Wertermittlungsvorschriften bestimmt.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

§ 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

5.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) eignet sich grundsätzlich für jedes Objekt. Die Vergleichspreise sollen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, bauliche Nutzung, Grundstücksgröße, Gebäudealter, Zustand, Erträge, usw.) aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) eignet sich für Objekte, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswerten bildet den Ertragswert, wobei in die Gebäudeertragswerte wirtschaftliche Größen wie Rotherträge, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Bodenverzinsung eingehen. Darüber hinaus fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wert ein.

Sachwertverfahren

Nach dem Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wertet man Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden. Dies ist bei typisch selbst genutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, den Bodenwert, sonstige objektspezifische Merkmale und eine Grundstücksmarktkomponente.

Der **Bodenwert** ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

5.3 Gewähltes Verfahren

Die Registrierung der Kaufpreise beim Gutachterausschuss erfolgt ohne Dokumentierung des Renovierungszustandes der veräußerten Häuser. Die Bewertung im direkten Vergleichswertverfahren ist daher nur unter sehr hohem Aufwand für die Recherche nach den Gebäudezuständen zu erbringen, und es wird in diesem Fall darauf verzichtet.

Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet das Sachwertverfahren, denn es handelt sich um ein markttypisch selbst genutztes Einfamilienhaus.

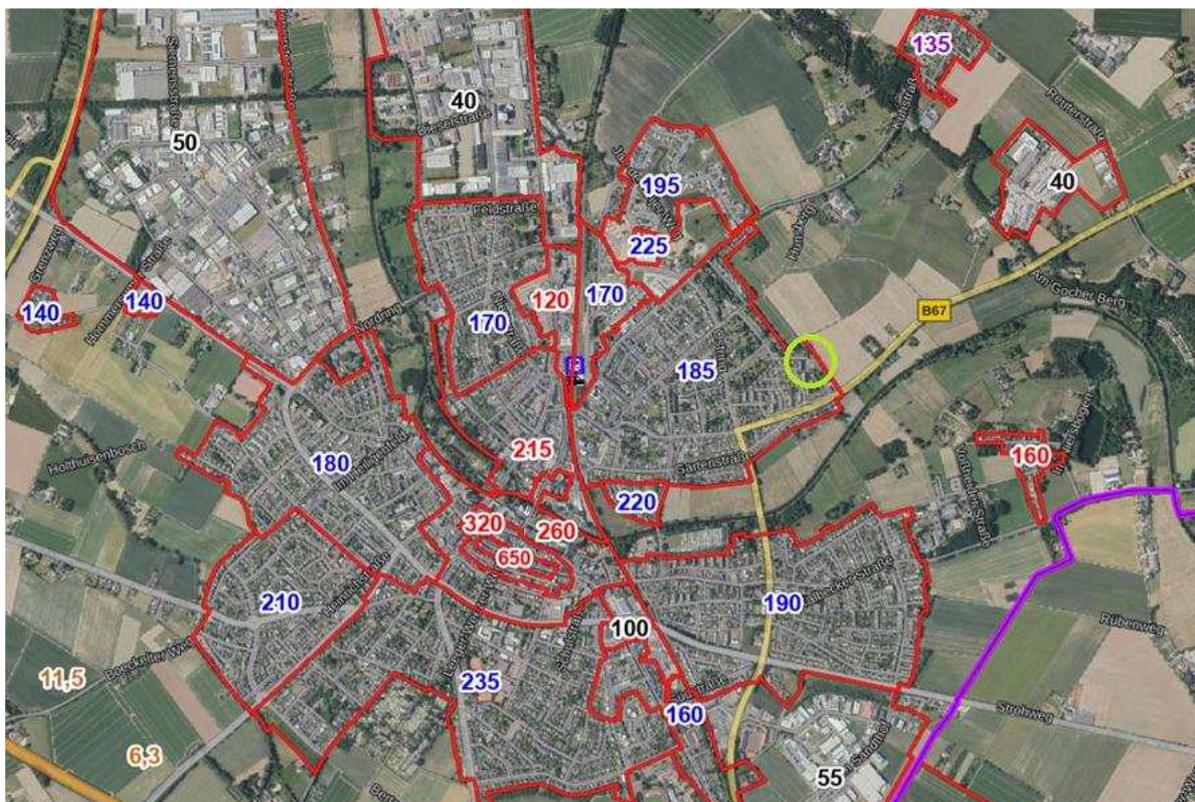
Zur Stützung des Sachwerts erfolgt eine Ertragswertermittlung.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen ermittelt, die zu Näherungswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser führen. Ein solcher Immobilienrichtwert wird zusätzlich ermittelt.

6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Die Richtwerte sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de einsehbar.



© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für die Wohngebiete in Goch-Nordost zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 185,- €/m² veröffentlicht.

Er bezieht sich auf Wohnbauflächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe um 30 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Für abweichende Grundstückstiefen hat der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren hergeleitet. Bei einer Tiefe des Richtwertgrundstücks von 30 m und einer Tiefe des Bewertungsgrundstücks von 40 m beträgt der Umrechnungsfaktor 0,91.

6.2 Bodenwert

Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Boden wird mit dem Bodenrichtwert (185,- €/m²) bewertet und mit dem Faktor für die Grundstückstiefe korrigiert. Die Grundstückstiefe des unregelmäßig geschnittenen Gesamtgrundstücks beträgt im Mittel 40 m.

Bodenwert Flurstück 232	991 m ² x 185,- €/m ² x 0,91	= 166.835,- €
Bodenwert Flurstück 222	269 m ² x 185,- €/m ² x 0,91	= 45.286,- €
Bodenwert	1.260 m ²	= 212.121,- €

7 Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Sachwert wird mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt herangeführt. Nach erfolgter Markt Anpassung wird der Wert einfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

7.1 Sachwertmodell

Für Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

In diesem Gutachten wird jedoch auf das Sachwertmodell nach der ImmoWert 2010 zur Ableitung von Markt Anpassungsfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen. Es ist einsehbar bei den Standardmodellen auf www.boris.nrw.de.

In diesem Modell hat der Gutachterausschuss im Kreis Kleve die Sachwertfaktoren ermittelt. Um sie verwenden zu können, folgt diese Wertermittlung aus Gründen der Modellkonformität demselben Modell.

Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

7.2 Herstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Herstellungskosten sind die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag zur Errichtung eines vergleichbaren Objekts unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Die Herstellungskosten stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar und sind nicht identisch mit den ortsüblichen Baukosten. Die Heranführung an das ortsübliche Wertniveau erfolgt im Rechenschritt der Markt Anpassung.

7.2.1 Normalherstellungskosten

Die in der ImmoWertV tabellierten „Normalherstellungskosten 2010“ (NHK 2010) geben Kostenkennwerte auf Basis der Bruttogrundfläche an. Die Kostenkennwerte beinhalten die Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen (Kostengruppe 300 und 400 der DIN276), die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer.

Die NHK 2010 unterscheiden nach Gebäudeart und Gebäudestandard.

7.2.2 Gebäudeart

Das Wohnhaus wird der Gebäudeart 1.23 zugeordnet:
freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach

7.2.3 Gebäudestandard

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängige Kostenkennwerte aufgeführt. Die Bauteile werden in einen Gebäudestandard eingeordnet. Die Merkmale des Gebäudestandards sind in der ImmoWertV aufgeführt.

(Standardstufe 1 = einfach, Standardstufe 5 = stark gehoben).

Über vorgegebene Wägungsanteile und Berechnungsvorschriften wird die Gebäudestandardkennzahl errechnet.

Das Flachdach im Altbauteil muss gedämmt werden, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Es wird unterstellt, dass es zeitnah gedämmt wird. Dem Haus wird ein Gebäudestandard zugeordnet, als wären diese Maßnahmen bereits durchgeführt. Die Kosten dafür werden in einem späteren Bewertungsschritt in Minderung gebracht.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,5		0,1		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,9	0,1		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.23	920	1025	1180	1420	1775	
Gebäudestandardkennzahl						3,05

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.4 Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängiger Kostenkennwert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche aufgeführt. Der Kostenkennwert für das gesamte Gebäude ist die Summe der gewichteten Einzelwerte.

Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 920 + 0,5 \times 23\% \times 1025 + 0,1 \times 23\% \times 1420$	235 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 1180$	177 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1180$	130 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 1180$	130 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1180$	130 €/m ² BGF
Fußböden	$0,9 \times 5\% \times 1180 + 0,1 \times 5\% \times 1420$	60 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1420$	128 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 1180 + 0,5 \times 9\% \times 1420$	117 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1420$	85 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	1192 €/m² BGF

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.5 Herstellungskosten

Die Multiplikation des Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche ergibt die Herstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2010.

Die sonstigen, nicht mit der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile werden mit pauschalem Wertansatz hinzugerechnet (Überdachungen durch Dachüberstände).

Die Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindex auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Der Baupreisindex zum Basisjahr 2015 ist auf www.destatis.de einsehbar. Der Index vom 2. Quartal 2023 war am Stichtag veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Bezugsjahr 2010 wird daraus errechnet.

Bundesbaupreisindex Basis 2015, 2. Quartal 2023: 160,2

Bundesbaupreisindex Basis 2015, Jahresmittel 2010: 90,1

Bundesbaupreisindex Basis 2010, 2. Quartal 2023: $177,8 = 160,2 / 90,1 \times 100$

Herstellungskosten (NHK 2010)	230 m ² x 1.192,- €/m ²	=	274.160,- €
sonstige Bauteile (pauschal)		=	5.000,- €
Herstellungskosten 2010		=	279.160,- €
Herstellungskosten	279.160,- € x 177,8 / 100	=	496.346,- €

7.3 Vorläufiger Sachwert

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Wegen der Verwendung des alten Modells unterbleibt die Multiplikation mit dem Regionalfaktor, da dieser im AGVGA-Modell nicht enthalten ist.

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er berechnet sich nach der linearen Formel:

$$\text{Altersminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

7.3.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die sich hauptsächlich an wirtschaftlichen Aspekten orientiert. Sie ist nicht identisch mit der bautechnisch möglichen Nutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser im Sachwertmodell beträgt 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, seinem Alter am Wertermittlungstichtag und seinem Erhaltungszustand.

Das Alter des 1967 errichteten Gebäudes beträgt am Wertermittlungstichtag 56 Jahre (= 2023 - 1967).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 24 Jahren (= 80 Jahre - 56 Jahre). Sie ist daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Modernisierungszustand ist dabei sachverständig zu berücksichtigen.

Der Umbau im Jahr 2011 hat das Haus an moderne Wohnverhältnisse angepasst. Neubauqualität wurde dabei nicht erreicht, jedoch wurde eine Verlängerung der Restnutzungsdauer erreicht.

Inzwischen fordert das Gebäudeenergiegesetz eine Mindestdämmung der obersten Geschossdecke. Rechentechnisch wird angenommen, dass diese Maßnahme zeitnah durchgeführt wird und die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöht. Die Kosten werden im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Berechnung eingebracht.

Die ImmoWertV (Anlage 2) beinhaltet ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Den einzelnen Modernisierungsschritten werden Punkte zugeordnet. Liegen die Maßnahmen einige Jahre zurück, wird weniger als die maximale Punktzahl vergeben.

Nach einer vorgegebenen Tabelle ergibt sich die verlängerte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Alter und von den vergebenen Punkten.

Im Bewertungsfall sind den Verbesserungen folgende Punkte zuzuordnen:

Objekt	Satz-Nr.	
	max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	9

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Mit insgesamt 9 Punkten verlängert sich die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor	40 Jahre : 80 Jahre	=	0,5000
----------------------------	---------------------	---	--------

7.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten		=	496.346,- €
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	496.346,- € x 0,5000	=	248.173,- €

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können nach Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder nach pauschaler Schätzung bewertet werden; in diesem Fall wird pauschal geschätzt.

Pflasterungen, Gartengestaltung	=	10.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)	=	9.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen	=	19.000,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie dem Bodenwert zusammen.

vorl. Sachwert der baul. Anlagen	=	248.173,- €
vorl. Sachwert d. baul. Außenanlagen	=	19.000,- €
Bodenwert	=	212.121,- €
vorläufiger Sachwert	=	479.294,- €

Der vorläufige Sachwert stellt nicht den Verkehrswert dar, denn er beinhaltet noch nicht die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und auch nicht die individuellen Besonderheiten des Bewertungsobjekts.

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

§ 35 ImmoWertV definiert den marktangepassten vorläufigen Sachwert als Produkt aus dem vorläufigen Sachwert und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat durch Auswertung von Kauffällen Sachwertfaktoren ermittelt, die Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt heranzuführen (Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 67, einzusehen auf www.boris.nrw.de).

Der Sachwertfaktor berechnet sich über eine logarithmische Formel aus dem vorläufigen Sachwert.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2022	$3,566 - 0,200 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	0,95
---------------------------------------	---	---	------

Im Laufe des Jahres 2022 minderte sich der Sachwertfaktor für die Sachwertkategorie um 500.000 € von 1,08 (1. Quartal) auf 0,95 (4. Quartal), also um ca. 11 %.

Im Frühjahr 2023 zeigte sich eine nachlassende Marktsituation; die Anzahl der Kauffälle und die Kaufpreise nahmen gegenüber der Situation im 4. Quartal 2022 ab. Zum Wertermittlungstichtag wird der Sachwertfaktor um 10 % niedriger eingeschätzt (0,86).

vorläufiger Sachwert	=	479.294,- €
marktangepasster vorläufiger SW	$479.294,- € \times 0,86$	= 412.193,- €

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und im vorläufigen Sach-/Ertragswert noch nicht berücksichtigt sind. Darunter fallen beispielsweise Bauschäden und Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie selbständig nutzbare Grundstücksflächen und Steuervorteile.

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Instandhaltungsrückstände
- Dachdämmung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Mietvertrag
- Baulast
- Grundbucheintragungen

7.5.1 BoG: Instandhaltungsrückstände

Die letzte Renovierung liegt 12 Jahre zurück. Mittlerweile sind die Anstriche wieder zu erneuern (Außenwände, Dachrand, Dachüberstände). Weiterhin liegen kleinere Schäden im Haus vor.

Die Kosten zur Behebung der Instandhaltungsrückstände werden pauschalisiert mit 15.000,- € geschätzt und in voller Höhe vom vorläufigen Sachwert in Minderung gebracht.

7.5.2 BoG: Dachdämmung

Entsprechend den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (§ 47 GEG) hat die oberste Geschossdecke einen Mindestwärmeschutz zu erfüllen. Es wurde nicht geprüft, ob die Decke dieser Anforderung genügt. Aufgrund des Baujahrs ist zu vermuten, dass dies nicht der Fall ist, was bei dieser Bewertung unterstellt wird. Beim Eigentümerwechsel ist die Pflicht vom neuen Eigentümer zu erfüllen.

Die Kosten für eine nachträgliche Dämmung (kalkuliert mit 100,- € pro Quadratmeter Altbaufäche) werden in voller Höhe vom Wert abgezogen.

7.5.3 BoG: wirtschaftliche Wertminderung

Das Haus wurde 1967 errichtet. Es hat eine repräsentative Architektur und Innenausstattung. Allerdings erreicht das Haus - trotz der erfolgten und anstehenden Modernisierungen (Fenster, Gasheizung, Solarthermie, demnächst Dachdämmung) - keinen hohen energetischen Standard.

In der derzeitigen Situation ist das energetische Bewusstsein im Hinblick auf die anstehenden Gesetzesänderungen („Heizungsgesetz“) groß, und ein guter energetischer Zustand entscheidet über die Marktgängigkeit eines Objekts.

Wegen der ungedämmten Außenwände, des schlecht gedämmten Fußbodens, der fehlenden Fußbodenheizung und der 12 Jahre alten Gasheizung wird ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 3 % des vorläufigen Sachwerts angebracht.

7.5.4 BoG: Mietvertrag

Die Wohnungsberechtigten, die gleichzeitig Mieter sind, zahlten am Wertermittlungstichtag keine Miete. Erst ab 01.09.2023 haben sie eine Miete von 1.000,- € im Monat zu entrichten. Die marktübliche Miete für das Haus ist allerdings höher (siehe Abschnitt Ertragswert). Der Eigentümer erleidet also durch die Miethöhe einen Nachteil.

Die Mieter tragen die Betriebskosten (wie es in Mietverhältnissen üblich ist) und die Reparatur- und Instandsetzungskosten (was nicht üblich ist). Dem Eigentümer fällt durch diese Regelung ein Vorteil zu, nämlich die Ersparnis der Instandhaltungskosten. Im Zwangsversteigerungsverfahren greift ein Sonderkündigungsrecht, und im Mietvertrag befindet sich eine Verhandlungsklausel. Es ist anzunehmen, dass das Mietverhältnis unter einem neuen Eigentümer geändert oder gekündigt wird. Im Fall einer Änderung ist anzunehmen, dass die neuen Vereinbarungen marktüblichen Verhältnissen entsprechen werden.

In der Summe wird der Nachteil durch den Mietvertrag mit pauschal 5.000,- € eingeschätzt, der in erster Linie die Kosten für Rechtsberatung, Kündigung oder Vertragsänderung beinhaltet.

7.5.5 BoG: Baulast

Die Vereinigungsbaulast erklärt die beiden Flurstücke, die bereits eine wirtschaftliche Einheit bilden, auch im bauordnungsrechtlichen Sinne zu einem Grundstück. Sie war Voraussetzung für die Errichtung des Anbaus. Der Wert der Baulast steckt also im Gebäudewert. Ein eigenständiger Wert ist der Baulast nicht zuzurechnen.

Schwierigkeiten können auftreten, wenn die Flurstücke einzeln veräußert werden. Eine solche Veräußerung ist nicht sinnvoll und wird in dieser Bewertung nicht weiter betrachtet. Die Baulast wird wertneutral behandelt.

7.5.6 BoG: Grundbucheintragungen

In Abteilung II sind ein Wohnungsrecht, ein Zwangsversteigerungsvermerk und ein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen.

Das Wohnungsrecht wird in diesem Verfahren nicht berücksichtigt, denn es ist an nachrangiger Stelle im Grundbuch eingetragen. Bei einer regulären Verkehrswertermittlung wäre das Wohnungsrecht einzubeziehen, und es hätte einen wertmindernden Effekt. Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk sind Eintragungen, die sich im freien Verkauf wertmindernd auswirken können. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung werden sie nicht berücksichtigt.

7.5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Instandhaltungsrückstände		=	- 15.000,- €
Dachdämmung	202,82 m ² x 100,- €/m ²	=	- 20.282,- €
wirtschaftliche Wertminderung	479.294,- € x 3%	=	- 14.379,- €
Mietvertrag		=	- 5.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 54.661,- €

7.6 Sachwert

Nach Anbringen der Marktanpassung und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geht der Sachwert aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert hervor.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	412.193,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 54.661,- €
Sachwert	=	357.532,- €

8 Ertragswert

Folgende Größen gehen in den Ertragswert ein: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, Besonderheiten.

8.1 Ertragswertmodell

Im allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, ermittelt unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags, und dem Bodenwert.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag entspricht bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung den marktüblich erzielbaren Grundstückserträgen. Dies können die tatsächlichen Mieten sein, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

In diesem Gutachten wird auf das Ertragswertmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen, einsehbar auf www.boris.nrw.de.

Dieses Modell wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Kleve zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet. Aus Gründen der Modellkonformität folgt diese Wertermittlung demselben Modell.

8.2 Rohertrag

Im Ertragswertmodell wird angenommen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge darstellt. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, die als marktüblich beurteilt werden, kann die ortsübliche Vergleichsmiete den Berechnungen des Ertragswertverfahrens zu Grunde gelegt werden. Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete an. Sie setzt sich aus Erhöhungsmieten und Neuabschlussmieten der letzten 6 Jahre zusammen.

Im Haus wurde am Wertermittlungstichtag keine Miete erzielt. Ab September 2023 ist eine Miete von 1.000,- € zu entrichten. Bei einer Wohnfläche von 195 m² ist das eine Quadratmetermiete von 5,13 €/m².

Über den Mietspiegel wird die Marktüblichkeit der tatsächlichen Miete überprüft.

8.2.1 Mietspiegel

Der Mietspiegel der Stadt Goch vom 01.07.2023 ist ein nicht-qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, einsehbar auf www.goch.de.

Er gibt für Wohnungen in normalen Wohnlagen, Baujahr vor 1979, Wohnfläche über 95 m², eine Nettokaltmiete von 5,30 €/m² an.

Als Mindeststandard für die Baujahrsgruppe vor 1979 wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

Zuschläge:

a) Einfamilienhäuser	10 - 15 %
b) freistehende Einfamilienhäuser	15 - 25 %
c) Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 - 10 %
d) für die Baujahrsgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
e) für ein Passivhaus in den Baujahrsgruppen IV und V	10 %
f) für „gute Wohnlage“ in Gruppe I	5 %
g) für „gute Wohnlage“ ab Gruppe II	3 %
h) Kellerraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 - 5 %
i) Fahrstuhl	3 - 5 %
j) Etagenheizung	5 %
k) separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
l) Fassadendämmung (Gruppe I)	10 %

Abschläge:

a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
b) fehlende Zentralheizung	6 %
c) fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d) keine abgeschlossene Wohnung	3 - 10 %
e) kein Bad und WC in der Wohnung	10 %
f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung	6 %
g) fehlende Kellerdämmung	2 %
h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	2 - 5 %
i) fehlender Abstellraum	5 %
j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt C, Absatz c)	3 - 10 %

Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Goch zum 01.07.2023

8.2.2 Marktüblich erzielbare Miete

Für den Altbauteil ist der Ausgangswert die Miete von 5,30 €/m² für über 95 m² große Wohnungen der Baujahre vor 1979.

Für die Bauart „freistehendes Einfamilienhaus“ mit Garten, ohne Keller und ohne Dachboden, wird ein Zuschlag von 15 % angebracht.

Die neue Heizung und die neuen Fenster, 2011 eingebaut, werden zusammen mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Die gute Lage begründet einen Zuschlag, der mit 5 % eingeschätzt wird.

Die fehlende Dachdämmung bewirkt keinen Abschlag, da sie angenommenerweise zeitnah ausgeführt wird. Die mangelnde Dämmung des Bodens wird – analog zur fehlenden Kellerdeckendämmung – mit 2 % Abschlag eingebracht.

Quadratmetermieten sinken bei wachsender Wohnfläche. Das Ertragswertmodell der AGVGA empfiehlt eine Wohngrößenanpassung, indem die Miete um 1 % je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels gesenkt wird. In diesem Fall geht es um die Differenz von 95 m² auf 195 m², für die ein Abschlag von 10 % angebracht wird.

Die Miete für den garagenartigen Abstellraum wird mit 80% der Wohnungsmiete veranschlagt (4,80 €/m²). Die Miete für den Neubauteil wird mit 8,00 €/m² angesetzt.

Quadratmetermiete Wohnungen > 95 m ²		=	5,30 €/m ²
Zuschlag für freistehendes EFH/Garten	5,30 €/m ² x 15%	=	0,80 €/m ²
Zuschlag für Heizung, Fenster	5,30 €/m ² x 5%	=	0,27 €/m ²
Zuschlag für gute Lage	5,30 €/m ² x 5%	=	0,27 €/m ²
Abschlag für fehlende Bodendämmung	5,30 €/m ² x -2%	=	- 0,11 €/m ²
Abschlag wegen Übergröße	5,30 €/m ² x -10%	=	- 0,53 €/m ²
Quadratmetermiete Altbauteil		=	6,00 €/m ²

Miete Altbauteil (ohne Abstellraum)	154,95 m ² x 6,00 €/m ²	=	930,- €
Miete Abstellraum	18,90 m ² x 4,80 €/m ²	=	91,- €
Miete Neubauteil	21,03 m ² x 8,00 €/m ²	=	168,- €
marktüblich erzielbare Miete	194,88 m ²	=	1.189,- €
jährlicher Rohertrag	1.189,- € x 12	=	14.268,- €

Die mietvertraglich vereinbarte Miete (1.000,- €/Monat) ab September 2023 ist niedriger als die marktüblich erzielbare Miete. Der Ertragswert wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete, ermittelt über den Mietspiegel, berechnet.

8.3 Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die regelmäßigen Aufwendungen zu verstehen, die bei zulässiger Nutzung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind und nicht durch Umlagen gedeckt sind.

Wird von der Nettokaltmiete ausgegangen, müssen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht werden. Die Kostenansätze werden im Ertragswertmodell vorgegeben und sind zur Wahrung der Modellkonformität anzuwenden, auch wenn die tatsächlichen Kosten davon abweichen.

Die Verwaltungskosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus wurden mit 230,- € im Jahr 2001 festgelegt. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex (siehe www.destatis.de) jährlich fortzuschreiben. Für 2023 betragen sie 344,- € (=230 x 122,2 / 81,6).

Der Modellansatz für die Instandhaltungskosten beträgt jährlich 9,0 € pro Quadratmeter Wohnfläche (2001) bzw. 13,5 €/m² im Jahr 2023.

Das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung ist mit 2 % des Rohertrags anzusetzen.

Verwaltungskosten Wohngebäude		=	344,- €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	194,88 m ² x 13,5 €/m ²	=	2.631,- €
Mietausfallwagnis	14.268,- € x 2%	=	285,- €
jährliche Bewirtschaftungskosten		=	3.260,- €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag		=	22,8%

8.4 Reinertrag

Rohertrag		=	14.268,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		=	- 3.260,- €
Reinertrag		=	11.008,- €

8.5 Bodenverzinsung, Liegenschaftszins

Im Ertragswertverfahren wird der Reinertrag in Verzinsungsanteile für Boden und Gebäude aufgespaltet. Die Nutzbarkeit des Bodens wird als unbegrenzt angesehen, weswegen der Ertragswertanteil des Bodens als Jahreswert einer ewigen Rente betrachtet werden kann. Der Bodenwert, kapitalisiert mit einem objektspezifischen Liegenschaftszins, führt zum Bodenverzinsungsbetrag.

Liegenschaftszinssätze nach § 21 ImmoWertV sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden. In ihnen spiegelt sich das Investitionsrisiko einer Immobilie wider.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 (Seiten 70, 71) für freistehende Einfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze an:

- Restnutzungsdauer 25 - 39 Jahre: 2,2 %
- Restnutzungsdauer 40 - 65 Jahre: 2,3 %

Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisauswertungen sind gemäß § 33 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Für das Objekt mit 40 Jahren Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszins mit 2,3 % eingeschätzt.

Reinertrag		=	11.008,- €
abzüglich Bodenverzinsung	212.121,- € x 2,3%	=	- 4.879,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		=	6.129,- €

8.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist ein zeitlich begrenzter Ertrag. Der jährliche Gebäudeertragsanteil ist als Jahresbetrag einer Zeitrente zu sehen, deren Barwert zu ermitteln ist. Die Laufzeit der Zeitrente entspricht der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit (Restnutzungsdauer) des Gebäudes.

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Ertragswertverfahren nach derselben Methode wie im Sachwertverfahren. Das Ergebnis (40 Jahre) wird aus der Sachwertberechnung übernommen.

Die Kapitalisierung erfolgt über den Barwertfaktor für zeitbegrenzte Renten, der die Bestimmungsgrößen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins beinhaltet. Der Barwertfaktor ist nach der Formel in § 34 (2) ImmoWertV zu berechnen.

Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	6.129,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	40 Jahren	u. 2,3%	=	25,97
Ertragswert der baulichen Anlagen	6.129,- €	x 25,97	=	159.170,- €

8.7 Ertragswert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Nach Anbringen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die aus dem Sachwertverfahren übernommen werden, geht der Ertragswert aus dem vorläufigen Ertragswert hervor.

Die Erfassung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszins. Eine Marktanpassung, wie man sie aus dem Sachwertverfahren kennt, ist nicht erforderlich.

Bodenwert	=	212.121,- €
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	159.170,- €
vorläufiger Ertragswert	=	371.291,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 54.661,- €
Ertragswert	=	316.630,- €

9 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat eine Auswertung von Kaufpreisen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen. Sie beruht auf einem integrativen Auswertemodell, das durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse erarbeitet wurde. Die Ableitung des Immobilienrichtwertes erfolgt aus Vergleichskaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 für lagetypische, definierte Gebäude aus dem Kreisgebiet.

Der Immobilienrichtwert je Quadratmeter Wohnfläche bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. Nebenanlagen wie Garagen sind nicht enthalten. Ebenso ist der Werteinfluss von Schäden oder sonstigen Besonderheiten nicht enthalten.

Der Standardfehler des mittels Regressionsgleichung ermittelten Immobilienrichtwertes beträgt rund 279,- €/m².

Einzelheiten zum Modell befinden sich auf den Seiten 59-61 des Grundstücksmarktberichtes 2023, einsehbar unter www.boris.nrw.de.

Der Immobilienrichtwert eines Objekts ergibt sich durch Multiplikation eines mittleren Wertes mit verschiedenen Vergleichsfaktoren. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln.

Zum Schluss werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinzugerechnet, um den Immobilienrichtwert an das Objekt anzupassen.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve		=	3.150,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Goch	x	0,98
Vergleichsfaktor Baujahr	1967	x	0,81
Vergleichsfaktor Wohnfläche	194,88 m ²	x	0,75
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	185,- €/m ²	x	1,01
Vergleichsfaktor Bauweise	frei stehend	x	1,00
Vergleichsfaktor Keller	0 % unterkellert	x	0,95
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	3,05	x	1,01
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	9 Punkte	x	1,07
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	1.260 m ²	x	1,07
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	2.081,- €/m ²
Immobilienrichtwert	194,88 m ²	x	2.081,- €/m ² = 405.545,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	- 54.661,- €
Immobilienrichtwert 2023		=	350.884,- €

10 Ergebnis des Gutachtens

10.1 Wertvergleich

Sachwert: rund 358.000,- €
 Ertragswert: rund 317.000,- €
 Immobilienrichtwert: rund 351.000,- €

Der Sachwert gibt den Wert als Eigennutzungsobjekt an, was in diesem Fall die wahrscheinlichste Wertbetrachtung auf dem Grundstücksmarkt ist. Entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes wird er als Verkehrswert übernommen.

Der Ertragswert ist niedriger als der Sachwert, da sich die großen Flächen nicht rentabel umsetzen lassen. Der Immobilienrichtwert stützt die Größenordnung des Sachwerts.

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstücke 232 und 222 „Moyländer Straße 42“ wird zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 angegeben mit gerundet

358.000 €.

Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert nach §194 BauGB bis auf die Nichtberücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks in Abteilung II des Grundbuchs.

Zum Zweck der Ausbietung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert in Einzelwerte für die beiden Flurstücke aufgeteilt.

Die Aufteilung erfolgt pauschalisiert. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Verhältnis der bebauten Flächen aufgeteilt (Flurstück 232: 94 % = Altbau + halber Anbau, Flurstück 222: 6 % = halber Anbau). Es handelt sich nicht um Einzel-Verkehrswerte.

Bodenwert Flurstück 232	=	166.835,- €
Sachwertanteil der baulichen Anlagen auf Flurstück 232 (94 %)	=	233.283,- €
Sachwertanteil der Außen- und Nebenanlagen auf Flurstück 232 (94 %)	=	17.860,- €
vorläufiger Sachwertanteil Flurstück 232	=	417.977,- €
abzüglich Marktanpassung (Faktor 0,92)	=	359.461,- €
abzüglich Anteil BoG (94 %)	=	- 51.381,- €
Wertanteil auf Flurstück 232	=	308.079,- €

Bodenwert Flurstück 222	=	45.286,- €
Sachwertanteil der baulichen Anlagen auf Flurstück 222 (6 %)	=	14.890,- €
Sachwertanteil der Außen- und Nebenanlagen auf Flurstück 222 (6 %)	=	1.140,- €
vorläufiger Sachwertanteil Flurstück 222	=	61.317,- €
abzüglich Marktanpassung (Faktor 0,92)	=	52.732,- €
abzüglich Anteil BoG (6 %)	=	- 3.280,- €
Wertanteil auf Flurstück 222	=	49.453,- €

Die Einzelwerte betragen gerundet:

Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstück 223:	<u>308.000 €</u>
Gemarkung Goch, Flur 44, Flurstück 222:	<u>50.000 €</u>

Kleve, den 04. August 2023

Verwendung des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht Kleve zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Gegenüber Dritten wird keine Verantwortung für den Inhalt des Gutachtens übernommen. Die Verwendung des Inhalts außerhalb des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie die (auszugsweise)ervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen und des Gerichts erfolgen. Dies gilt auch für die pdf-Datei des Gutachtens, die ausschließlich für die Veröffentlichung im ZVG-Portal bestimmt ist.

11 Anlagen

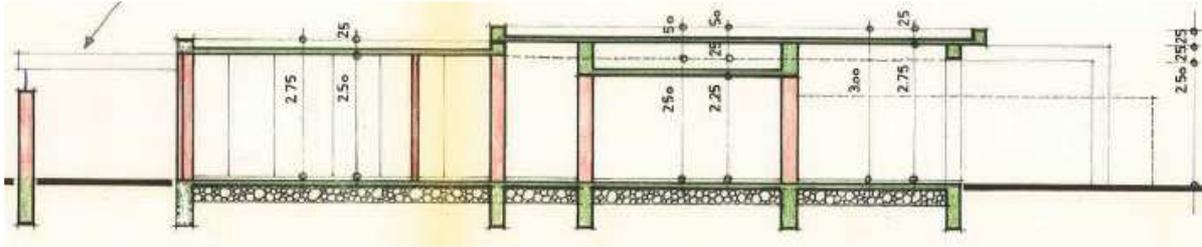
11.1 Bauzeichnungen

11.1.1 Grundriss Erdgeschoss

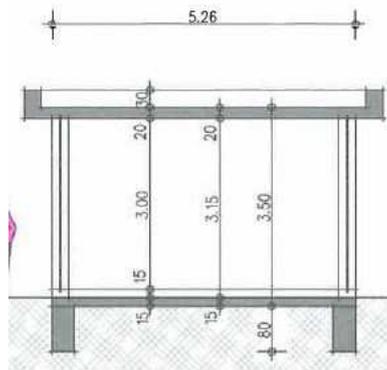


Die Zeichnung des Architekten Dipl.-Ing. Zwanziger ist der amtlichen Bauakte entnommen; die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.2 Schnitt



Altbau



Anbau

Die Zeichnungen der Architekten H.A. Tönnissen bzw. Dipl.-Ing. Zwanziger sind der amtlichen Bauakte entnommen; die Abbildungen sind unmaßstäblich

11.2 Fotos



Foto 1: Wendehammer der Moyländer Straße in Goch



Foto 2: Einfamilienhaus-Bungalow Moyländer Straße 42



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Südansicht (Wohnzimmer)



Foto 5: Südwestansicht (Wohn- und Schlaftrakt)



Foto 6: Südansicht (Schlafzimmer)



Foto 7: Nordostansicht des Anbaus



Foto 8: Ostansicht, Hof beim Anbau, Küchenausgang



Foto 9: Gartenterrasse

Innenfotos werden zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner nicht veröffentlicht.