

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 04.09.2023
Gutachten Nr. 464462310
Gericht AZ: 008 K 018/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück **Mennonitenstr. 14, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 19, Flurstück 205**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **09.08.2023** ermittelt mit



121.800 €

(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausendachthundert 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 Kleve einsehen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 11 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 16 -
3.2.4 Innenansichten.....	- 16 -
3.2.5 Gebäudetechnik	- 17 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 17 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 18 -
3.5 Zubehör	- 18 -

3.6 Rechte und Belastungen.....	- 19 -
3.7 Mietverhältnis	- 19 -
4 Wertermittlung	- 19 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 19 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 22 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 22 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 28 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 30 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 31 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 32 -
6.2 Flurkarte	- 36 -
6.3 Fotos.....	- 37 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 42 -
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 43 -
6.6 Anliegerbescheinigung	- 44 -
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	- 45 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 018/23
	Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus, Haupthaus unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss nebst 1-geschossigen Anbau
	Adresse	Mennonitenstr. 14, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich Augenscheinlicher Leerstand
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Keine verbindliche Aussage möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	12.06.2023
	Ortstermin	09.08.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	09.08.2023

Gebäude	Baujahr	1905 Ursprüngliches Baujahr 1954 Wiedererrichtung 1948 nach Kriegseinwirkungen 1-geschossiger Anbau 1968 Errichtung einer Gaststätte + Umbau sanitäre Anlagen
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 82 m ² Erdgeschoss Laden rd. 58 m ² Obergeschoss
	Grundstücksgröße	Flurstück 205 rd. 150 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 37.500 €
	Restnutzungsdauer	22 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 146.800 €
	BoG	./. 25.000 €
	Verkehrswert	121.800 €

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 12.06.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 17.06.2023).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
- 2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- 3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
- 4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
- 5) ob bei vorhandenen Bauwerken die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW erfolgt ist.
- 6) ob das Versteigerungsobjekt im Altlastenverdachtskataster verzeichnet ist und ob aufgrund der Gegebenheiten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen
- 7) ob und mit welchen Fristen eine Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen nach der SelbstüberwachungsVO für Abwasser NRW erforderlich ist.

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht mehr geführt
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen - keine verbindliche Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt

7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 23.06.2023:

dieses Grundstück befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

Es handelt sich hier um einen privaten Eigentümer, ohne Gewerbeanmeldung?

Dann besteht die Verpflichtung für die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung gem. SÜwVO Abw. NRW nur dann,

wenn wesentliche Änderungen an den Bestandsleitungen durchgeführt wurden oder ggf. eine Neubaumaßnahme nach Abriss erfolgt ist.

Gleiches gilt auch, wenn Absackungen im Grundstücksbereich oder im Bürgersteigbereich, die auf eine Ausschwemmung von Sanden und Erden schließen lassen, oberhalb des Verlaufs des häuslichen Anschlusskanals festzustellen waren oder wenn mehrere Verstopfungen des Kanals in kurzer Zeit an den Abwasserbeseitigungspflichtigen gemeldet wurden. Hierzu aber ist mir nichts bekannt.

Selbstverständlich ist jeder Eigentümer verpflichtet, seine Abwasserleitungen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten; d.h., auf die Stand- und Betriebssicherheit sowie Funktionstüchtigkeit zu achten. Eine Orientierung dazu findet sich in der DIN 1986.

Anbei die Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen

- Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SÜwVO Abw mit Stand vom 14.06.2023

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&bes_id=24944&aufgehoben=N

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich drauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren sowie der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Gemäß Bauakte wurde das Wohn- und Geschäftshaus ursprünglich 1905 erbaut auf einem rd. 150 großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. 1937 erfolgte ein Umbau der Schaufensteranlage. 1948 erfolgte die Wiedererrichtung des durch Kriegseinwirkungen zerstörten Wohn- und Geschäftshauses.

Mit Bauschein Nr. 136/54 vom 24.11.54 erfolgte der Umbau des Erd- und Obergeschosses sowie die Errichtung des 1-geschossigen Anbaus mit Lagerräumen.

Mit Baugenehmigung 8665 vom 19.03.1965 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung einer Gaststätte und der Umbau für die Errichtung der sanitären Anlagen. Die Schlussabnahme datiert auf den 23.09.1968.

Mit Aktenzeichen AZ 200397/90 vom 11.08.1992 erfolgte eine Nutzungsänderung in eine Pizzeria.

Weitere Unterlagen sind der Bauakte nicht zu entnehmen. Es existieren auch keine aktuellen Grundrisspläne und Berechnungen. Daher sind keine verbindlichen Aussagen zur Nutzfläche und Wohnfläche möglich. Ebenso ist nicht erkennbar, inwieweit das Dachgeschoss nachträglich umgebaut worden ist. Lt. den vorliegenden Plänen besitzt die Gewerbeeinheit eine Nutzfläche von rd. 82 m² und die Obergeschosswohnung eine Wohnfläche von rd. 58 m².

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Augenscheinlicher Leerstand des gesamten Gebäudekomplexes

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **09.08.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 09.08.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 18.07.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Reine Außenbesichtigung. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den behördlichen Unterlagen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

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 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	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
WoFlV	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 09.08.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.05.2023
- Liegenschaftskarte vom 22.06.2023

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Emmerich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
1309	9	19	205	Gebäude und Freifläche Mennonitenstr. 14	150

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 19.05.2023)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 18/23). Eingetragen am 19.05.2023

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
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Emmerich am Rhein

Makrolage **Emmerich am Rhein** ist eine Hansestadt am rechten unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Als mittlere kreisangehörige Stadt gehört sie zum Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Mittelstadt ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie der Rheinischen Hanse. Räumlich ist das Stadtgebiet in folgende zehn Ortsteile gegliedert (Einwohnerzahlen Stand: 1. Januar 2017, Quelle: KRZN)

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

- Borghees (373 Einwohner)
- Dornick (469 Einwohner)
- Elten (4706 Einwohner)
- Hüthum (3160 Einwohner)
- Klein-Netterden (824 Einwohner)
- Praest (1661 Einwohner)
- Vrasselt (1545 Einwohner)

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im direkten Stadtkern von Emmerich am Rhein

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

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.

Beim Ortstermin war ein großer Leerstand in unmittelbarer Umgebung erkennbar!

Infrastruktur

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,0 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(25,2 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(0,3 km)
Gesamtschule	(33,1 km)
Gymnasium	(0,9 km)
Hochschule	(8,3 km)
DB_Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(26,9 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich (3,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF EMMERICH (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DUISBURG (57,7 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (26,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Derksen (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 8 m und einer mittleren Tiefe von 19 m. Es ist nahezu vollständig bebaut.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße Mennonitenstraße ist eine öffentliche gepflasterte Straße mit beidseitigen Gehwegen
Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 6-9 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 23.06.2023 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist. Es muss bei aktueller Rechtslage in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW/KAG anfallen können. Hiermit ist nach aktuellem Stand langfristig nicht zu rechnen.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)
-----------	---

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.

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.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 11.07.2023 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 11.07.2023 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 21.06.2023 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.

Hinweis: Das Grundstück befindet sich im Schutzbereich des vermuteten ortsfesten Bodendenkmal KLE 292 – mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt und Befestigung Emmerich-.

Bei Eingriffen ins Erdreich ist dementsprechend mit der Aufdeckung archäologisch-relevanter Substanz zu rechnen. Gegebenenfalls stammen auch noch Gebäudeteile des Bestandsgebäudes z.B. der Keller aus dieser Zeit. Dies bedürfte jedoch einer Begutachtung der Kellerräume durch die untere Denkmalbehörde.

Eingriffe ins Erdreich unterliegen dementsprechend den Vorschriften des § 15 DSchG NRW und bedürfen dementsprechend der Erlaubnis der jeweils zuständigen Denkmalbehörde des Kreises Kleve (ODB) oder der Stadt Emmerich am Rhein (UDB).

Anmerkung: Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen hinsichtlich des Kellers getroffen werden. Daher werden die o.g. Aussagen wertneutral behandelt.

Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 11.07.2023 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 21.06.2023 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Emmerich E. 19.1 liegt. Zudem existiert eine Gestaltungssatzung. Diese können unter folgendem Link eingesehen werden:</p> <p>https://share.krzn.de:443/alfresco/service/ecm4u/exs/emmerich/share/Q8fhMOK/index</p> <p>Der FNP stellt in diesem Bereich gemischte Bauflächen fest. Offene baurechtliche Verfahren, baurechtliche Anordnungen und Verfügungen liegen aktuell nicht vor.</p>
Bauordnungsrecht	<p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Entwicklungsstufe	Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus ca. 8,15 m x 10,00 m Grundfläche ca. 81,50 m²

Abmessungen Anbau ca. 3,65 m x 10,00 m Grundfläche ca. 36,50 m²

Energetische

Eigenschaften Energieausweis wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus, Haupthaus unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss 1- Geschossiger nicht unterkellertes Anbau
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca 1905, 1948 Wiedererrichtung nach Kriegseinwirkungen

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Betondecken mit Stahlträger
Fassade	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	unbekannt

3.2.4 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Aluminiumeingangstür, Nebeneingang Holztür Innentüren unbekannt
Fenster	Kunststofffenster
Sanitäre Installation	unbekannt

Besondere Bauteil Terrasse auf dem Dach des Anbaues

3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	unbekannt

3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen	unbekannt
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen. Diese sind jedoch mit einer nicht unerheblichen Genauigkeit zu versehen, da keine Innenbesichtigung möglich war und die Bauakte keine aktuellen Gegebenheiten beinhaltet.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Das Bewertungsobjekt weist einen ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen über den Erhaltungs- und Unterhaltungszustand getroffen werden. In der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass zumindest laufende Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt worden sind.

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand soweit möglich mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen. Die technische Bausubstanz, Ausstattungsklasse und Renovierungs-, bzw. Modernisierungstyp wird durch die ermittelte Standardstufe und die hieraus ermittelte Restnutzungsdauer wertmäßig abgebildet. Weitere zukünftige umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, bzw. Renovierungsmaßnahmen bedingen eine Neuberechnung, da diese zu einer Eingruppierung in eine höhere Standardstufe und zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen würden.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachstehenden Auflistung der Schäden nur um eine überschlägige Ermittlung handelt, da im Rahmen der Ortsbesichtigung eine reine visuelle Bestandaufnahme durchgeführt wurde, da

vertiefende Bauuntersuchungen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden und nicht Bestandteil der Beauftragung sind. Ebenso wird auf das derzeit gültige GEG (Gebäudeenergiegesetz) verwiesen. Des Weiteren sind keine Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen durchgeführt worden. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes, der Entsorgung von schadstoffbelasteten Material, etc anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden festgestellt:

- Gerissene Glasscheibe der Hauseingangstür
- Überalterte und beschädigte Holznebentür
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich vordere Fassadenbereich
- Schäden und Farbabplatzungen Holzrahmenwerk vordere Fassade
- Dachziegel in Teilbereichen
- Etc

Die o.g. Auflistung bietet keine Gewähr auf Vollständigkeit.

Für o.g. Maßnahmen wird ein Pauschalansatz von **rd. 10.000 €** unter den besonderen objektspezifischen Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtkern der Stadt Emmerich am Rhein.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seiner Größe und seiner Mikrolage als mäßig eingestuft.

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte aufgrund der reinen Aussenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.6 Rechte und Belastungen

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

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

3.7 Mietverhältnis

Augenscheinlicher Leerstand

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Bei den Bewertungsobjekt handelt es sich üblicherweise um ein Ertragswertobjekt. Aufgrund des innerstädtischen Leerstandes in der unmittelbaren Nachbarschaft und aufgrund der Mikrolage ist davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich vertretbare Vermietung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss nur schwer zu erzielen sein wird. In welchem Umfang Umbauarbeiten auszuführen wären, um eine zukünftige Wohnungsnutzung zu ermöglichen, ist aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht eindeutig bezifferbar. Zudem liegen für das Ertragswertverfahren keine verbindlichen Wohn- und Nutzflächenberechnungen vor. Daher wird in diesem besonderen Fall der Verkehrswert 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 Bodenrichtwert 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.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 30.08.2023 vor.

Gemeinde
Ortsteil

Emmerich am Rhein
Stadtgebiet

Bodenrichtwertnummer	80014
Der Bodenrichtwert ² beträgt	250,00 €/m ² (Misch-Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Tiefe	30 m
Geschosszahl	IV

Abgabefreier BW: 150 m ² * 250 €/m ² =	37.500 €
--	-----------------

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

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2023 und Boris.nrw vom 30.08.2023

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 Gebäudeausbau 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag 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)

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, Eingangstreppen 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.

Objekt : Mennonitenstr. 14, 46446 Emmerich am Rhein
 Baujahr: 1948
 Modernisierungsgrad: 4 Punkte
 keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 22 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 73,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 3.12 / 3.23	536	594	680	823	1025	
Gebäudestandardkennzahl						2,40
Außenwände	1 x 23% x 594					137 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 594					89 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 594					65 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 680					75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 594					65 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 680					34 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 680					61 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 680					61 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 680					41 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						628 €/m² BGF

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 Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt. Es werden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt, so dass sich die Restnutzungsdauer von rechnerisch verbliebenen 13 Jahren (Gesamtnutzungsdauer minus Alter) auf 22 Jahre verlängert.

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 Werteeinflüsse 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 Sachwertes mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Objekte stehen keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

4.4.2 Sachwertberechnung

Wohn- und Geschäftshaus	
Wertermittlungstichtag (WEST):	9. August 2023
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	177,9 V/2023
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	177,9
Baujahr:	1948
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ WGH, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht Dachgeschoss + 1-geschossiger Anbau	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	628 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	628 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	8,150	x	10,000	81,50 m ²
EG	8,150	x	10,000	81,50 m ²
EG Anbau	3,650	x	10,000	36,50 m ²
OG	8,150	x	10,000	81,50 m ²
DG	8,150	x	10,000	81,50 m ²
Brutto-Grundfläche				362,50 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	362,50 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	177,9

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1948	628	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		628	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.117	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	404.912,50 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	404.912,50 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 73,00% (linear)	-295.586,13 €
Gebäudewert Wohn- und Geschäftshaus zum WEST	109.326,38 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	109.326,38 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00 €
Bodenwert	37.500,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	146.826,38 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	146.826,38 €

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

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-10.000 €
Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung	-15.000 €

Sachwert des Grundstücks	121.826,38 €
Sachwert des Grundstücks gerundet	121.800,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Mennonitenstr. 14 46446 Emmerich am Rhein, Flur 19, Flurstück 205** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

121.800 €

(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausendachthundert 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.

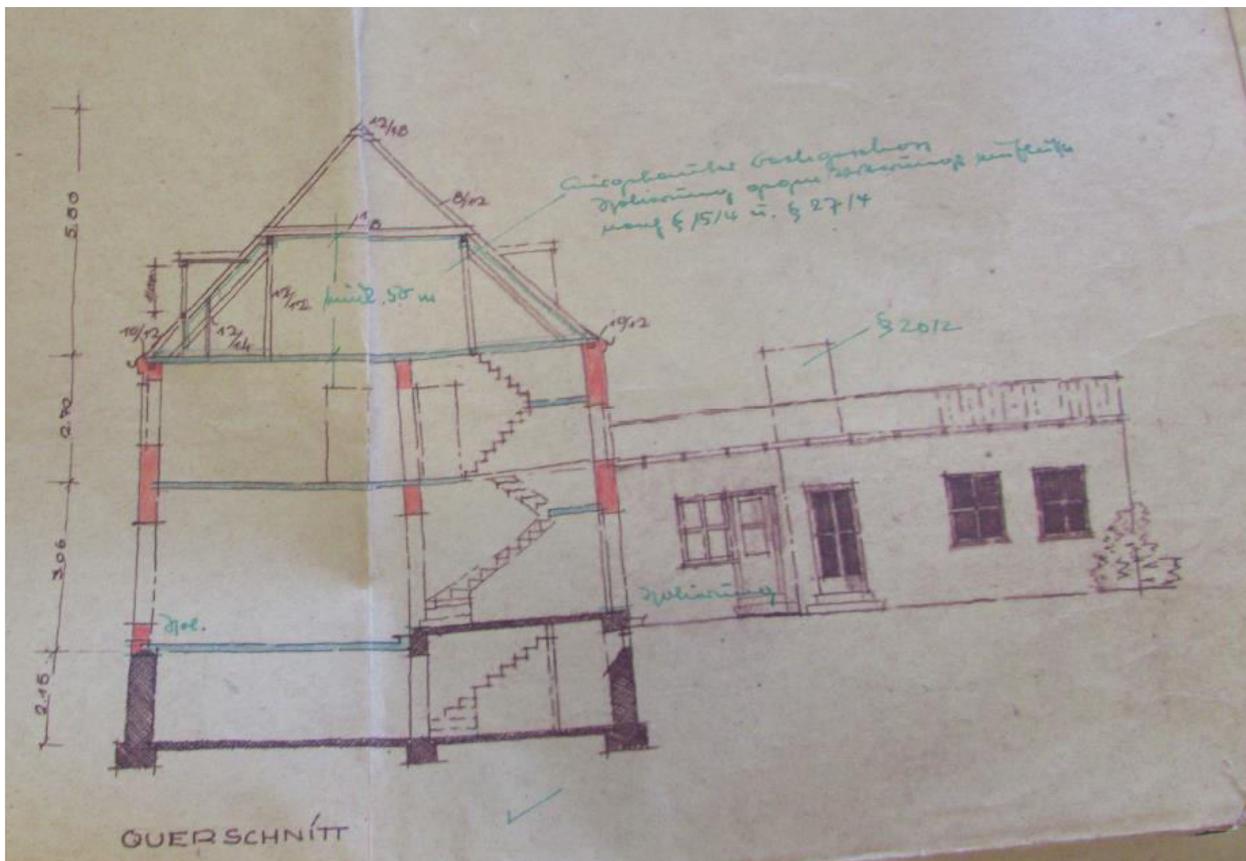
Kevelaer, 04. September 2023

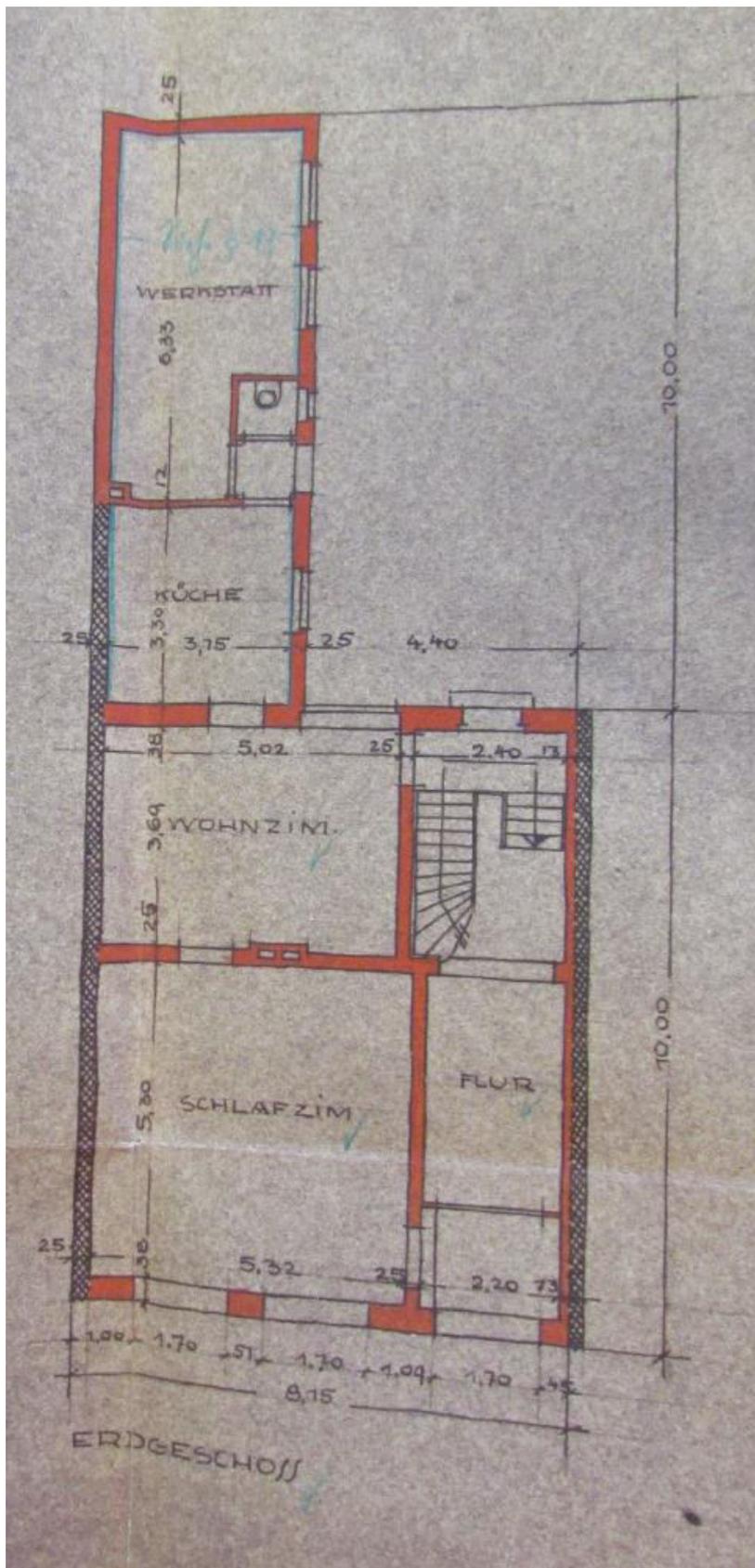
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

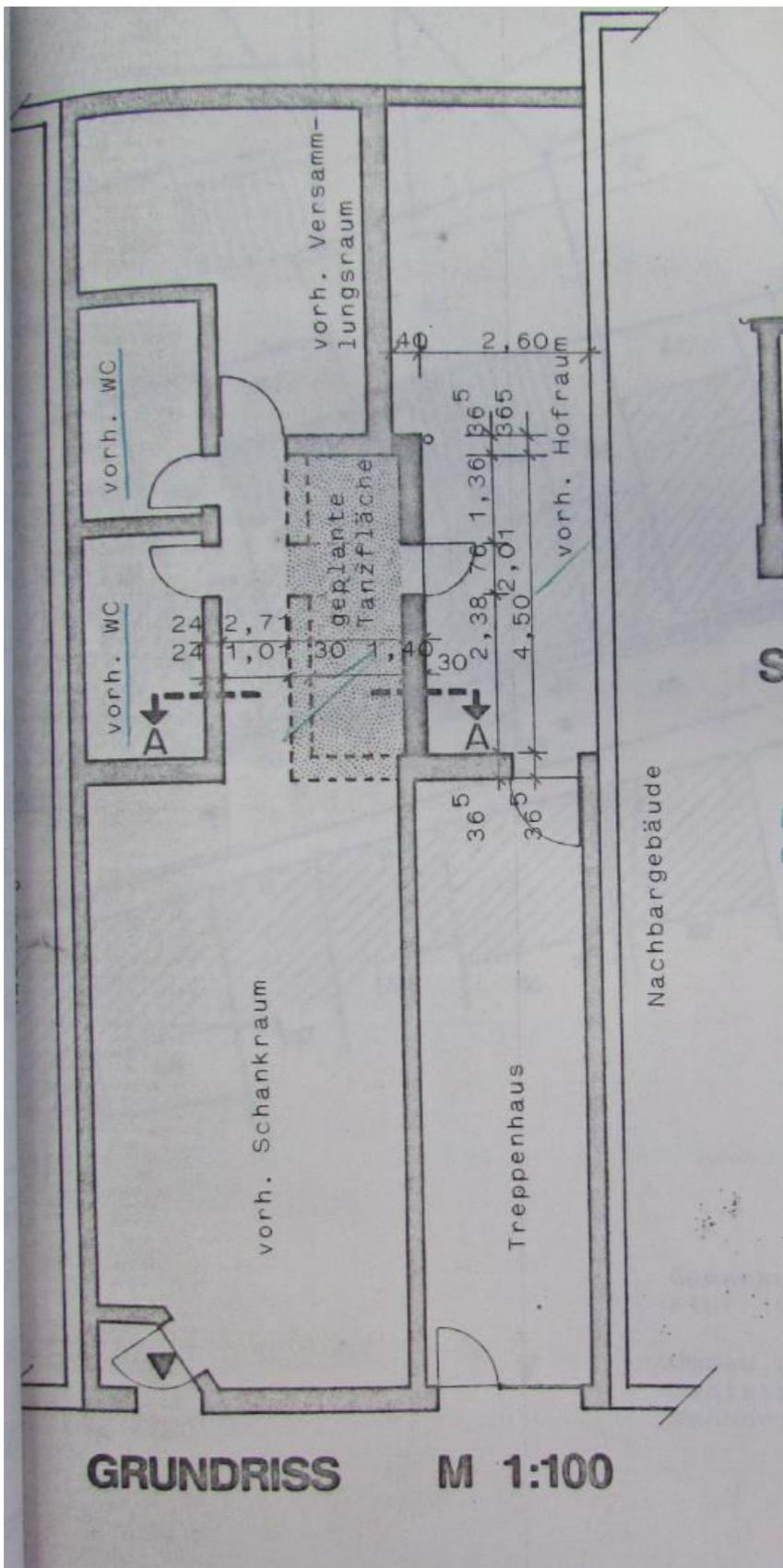
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	32
6.2 Flurkarte	36
6.3 Fotos	37
Die Anlagen 6.4 bis 6.7 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	42
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	43
6.6 Anliegerbescheinigung	44
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	45

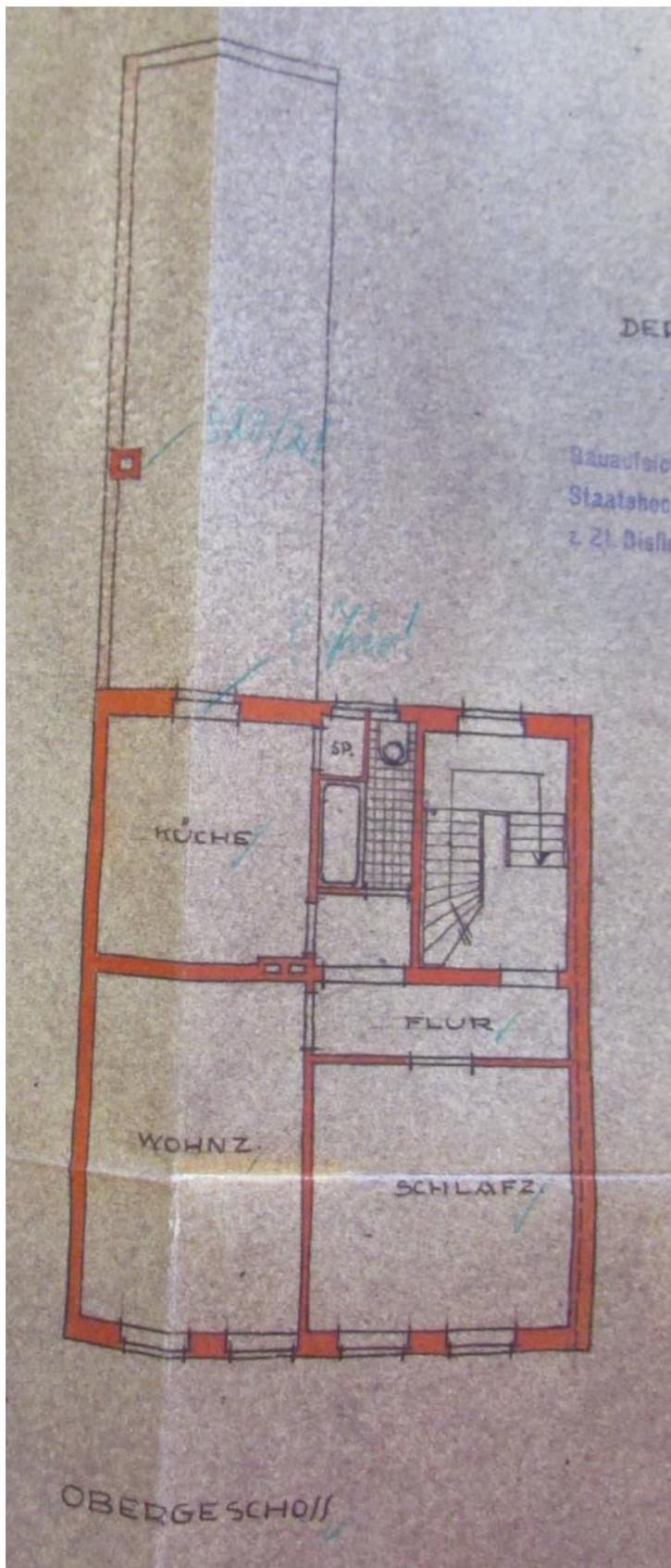
6.1 Grundrisskizzen





ALT !!!!





6.2 Flurkarte



Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 205
Flur: 19
Gemarkung: Emmerich
Mennonitenstraße 14, Emmerich am Rhein

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 22.06.2023
Zeichen: EI



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

6.3 Fotos









