

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Abt. 008  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 17.01.2024  
Gutachten Nr. 475742318  
Gericht AZ: 008 K 021/23

**Gutachten**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück **Kiefernstr. 84, 47574 Goch, Flur 10, Flurstück 962**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **13.12.2023** ermittelt mit



**320.000 €**

(in Worten: dreihundertzzwanzigtausend 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.....	- 9 -
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 .....	- 14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 15 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 15 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	- 15 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr.....	- 15 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung .....	- 16 -
3.2.4 Innenansichten.....	- 16 -
3.2.5 Gebäudetechnik .....	- 16 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 16 -
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 .....	- 19 -
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 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	- 30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag .....	- 31 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 32 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 33 -
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung .....	- 38 -
6.3 Flurkarte .....	- 39 -
6.4 Fotos.....	- 40 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 44 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 45 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 46 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 47 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 018/23
	Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
	Adresse	Kiefernstr. 84, 47574 Goch
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	06.09.2023
	Ortstermin	13.12.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	13.12.2023

Gebäude	Baujahr	1952 Ursprüngliches Baujahr 1969 1-geschossiger Anbau
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 62,46 m² Erdgeschoss rd. 46,84 m² Dachgeschoss gesamt 109,30 m²
	Grundstücksgröße	Flurstück 962 rd. 557 m²

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

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 89.148 €
	Restnutzungsdauer	50 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 325.000 €
	BoG	./. <b>5.000 €</b>
	<b>Verkehrswert</b>	<b>320.000 €</b>

## 1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

### **1.1 Auftrag**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 06.09.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 18.09.2023).

### **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 Gebäudeeininmessung 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 nicht mehr geführt
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 5) die Gebäudeeininmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.



### 1.3 Bewertungsobjekt

Es existiert eine Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Goch. Demnach wurde das Einfamilienhaus mit PKW Garage mit Baugenehmigung Nr. 204/93 vom 07.10.1993 genehmigt. Eine abschließende Bauzustandsfeststellung (Schlußabnahme) ist der Bauakte nicht zu entnehmen.

Hinweis: Die genehmigte PKW Garage wurde nicht ausgeführt!

Das Bewertungsobjekt ist unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Kellerraum, einem Hobbyraum mit Zugang zum Garten über eine Kelleraussentreppe, dem Waschraum, dem Hausanschlussraum und der Diele.

Anmerkung: Die Kellerräume sind zugemüllt und mit Katzenkot verunreinigt, in Teilbereichen ist die elektrische Belichtung ausgefallen, so dass nur eine eingeschränkte Begutachtung durchgeführt werden konnte. An den Außenwänden sind massive Wasserspurhorizonte erkennbar. Eine Feuchtigkeitsmessung war aufgrund der eingeschränkten Zuwegmöglichkeit zu den Außenwänden nicht möglich. Auf Nachfrage hin wurde seitens der Eigentümerin jedoch mündlich bestätigt, dass seit dem Kauf des Hauses im Jahr 2011 keine Feuchtigkeitsprobleme am Kelleraußenmauerwerk aufgetreten seien. Es wird unterstellt, dass die optischen Wasserspurhorizonte auf einen Altschaden zurück zu führen sind, deren Ursache zu einem unbekannten Zeitraum beseitigt wurde.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 63 m<sup>2</sup> besteht aus der Eingangsdielen, Garderobe, WC, Abstellraum, Küche und Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 47 m<sup>2</sup> besteht aus dem Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer.

Anmerkung: Einzelne Teilbereiche und Zimmer sowohl im Keller-, Erd- und Dachgeschoss sind zugemüllt und Flächen in den Räumen waren mit Einrichtungsgegenständen und weiteren Haushaltsgegenständen weitestgehend verstellt, so dass die Boden und Wandflächen nur in Teilbereichen ggf. nur in Durchgangsbereichen besichtigt werden konnten.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt mittels einer Gastherme aus dem Baujahr 1993.

Der hintere Grundstücksbereich ist eingefriedet. Im Garten befindet sich eine Teichanlage. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden.

Der Vorderbereich des Grundstücks ist gepflastert und bietet Platz für 2-3 PKW Stellplätze.

#### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Eigennutzung

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

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **13.12.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

#### **1.7 Ortsbesichtigung**

**Ortsbesichtigung:** Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 02.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 16.10.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 13.12.2023 verschoben.

**Umfang der Besichtigung:** Eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit aufgrund zugestellter Flächen und nicht funktionsfähiger elektrischer Beleuchtung.  
Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde untersagt.  
Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

**Teilnehmer am Ortstermin** Die Sachverständige  
Eigentümerin



## **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
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016

- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

## 2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 13.12.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Goch
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2023
- Liegenschaftskarte vom 20.09.2023

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Pfalzdorf

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
1838	4	10	962	Gebäude und Freifläche Kiefernstr. 84	557

### Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 07.08.2023)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### **Abteilung II**

lfd. Nummer der Eintragung 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 21/23). Eingetragen am 04.08.2023

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

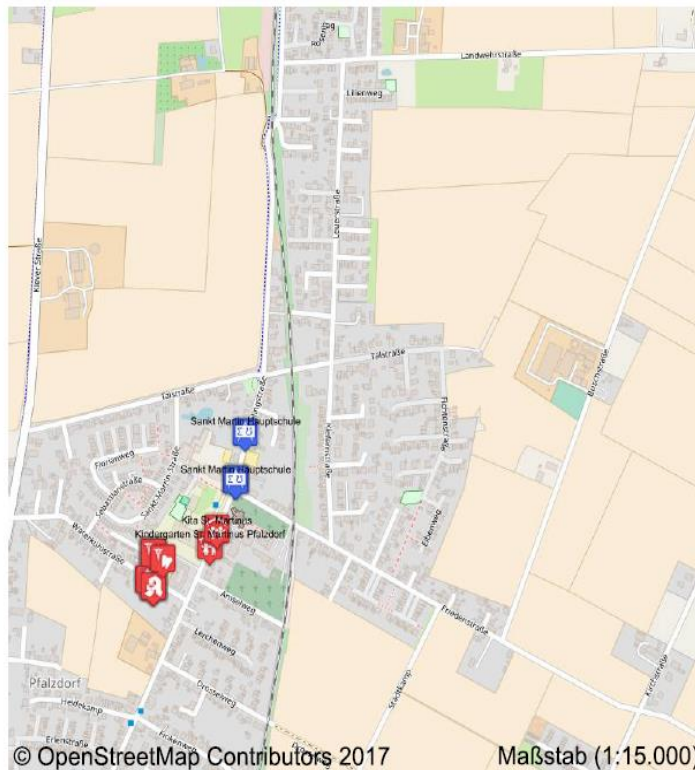
## 3 Beschreibungen








### 3.1. Grundstücksmerkmale

#### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Goch
Ort und Einwohner	<p>Goch zählt rund 35.374 Einwohner (30. Juni 2016), die sich wie folgt auf die acht Ortsteile verteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Goch (20.543 Einwohner)</li><li>• Asperden (2.340 Einwohner)</li><li>• Hassum (1.142 Einwohner)</li><li>• Hommersum (502 Einwohner)</li><li>• Hülm (715 Einwohner)</li><li>• Kessel (2.134 Einwohner)</li><li>• Nierswalde (1.039 Einwohner)</li><li>• Pfalzdorf (6.959 Einwohner).</li></ul>
Makrolage	<p>Die Stadt <b>Goch</b> ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt am unteren linken Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes NRW und ist Mitglied der Euregio Rhein Waal.</p> <p>Die Stadt Goch grenzt im Norden an die Stadt Kleve und die Gemeinden Kranenburg und Bedburg Hau, im Osten an die Gemeinde Uedem, im Süden an die Gemeinde Weeze sowie im Westen an die Gemeinden Bergen und Gennep (beide Provinz Limburg, NL).</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Pfalzdorf der Stadt Goch. Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt. Die Mikrolage ist als gut einzustufen.</p>
Infrastruktur	<p>Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.</p>

## VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(0,6 km)
	Zahnarzt	(0,5 km)
	Krankenhaus	(3,6 km)
	Apotheke	(0,6 km)
	EKZ	(31,7 km)
	Kindergarten	(0,4 km)
	Grundschule	(5,4 km)
	Realschule	(3,4 km)
	Hauptschule	(0,3 km)
	Gesamtschule	(4,1 km)
	Gymnasium	(4,1 km)
	Hochschule	(5,8 km)
	DB_Bahnhof	(3,0 km)
	Flughafen	(12,2 km)

## Verkehr

## INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kleve (5,3 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF GOCH (3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DUISBURG (52,2 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (12,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Katholische Kirche (0,4 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 16 m und einer mittleren Tiefe von 34 m.

#### **Art der Bebauung und**

##### **Nutzung der Straße**

Die Kiefernstraße ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen. Das Bewertungsobjekt wird über einen gepflasterten Stichweg der Kiefernstraße erschlossen.

#### **Immissionen**

Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

#### **Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft**

Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern

#### **Erschließungszustand**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 12.10..2023 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist.

Das Grundstück Kiefernstraße 84, 47574 Goch ist kanalmäßig erschlossen. Kanalanschlussbeiträge und Kanalanschlusskosten wurden bereits festgesetzt und entrichtet. Forderungen bestehen nicht mehr.

#### **Grenzverhältnisse**

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

#### **Baugrundverhältnisse<sup>1</sup>**

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 20.09.2023 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 20.09.2023 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 26.09.2023 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Goch vom 21.09.2023 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	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 18.10.2023 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 Pfalzdorf liegt.

Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet
GRZ	0,4
GRZ	0,4



Zahl der Vollgeschosse I  
Offene Bauweise

Der FNP stellt in diesem Bereich Allgemeines Wohngebiet fest.

Bauordnungsrecht

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

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

Entwicklungsstufe

Bauland

### **3.1.4 Vorhandene Bebauung**

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus    ca. 8,24 m x 9,99 m    Grundfläche ca. 82,32 m<sup>2</sup>

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    freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr    1993

### 3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Verblendmauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	offene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer

### 3.2.4 Innenansichten

Innenwände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Fußböden	KG: Fliesen im Flur ansonsten roher Estrichboden EG: Fliesen in allen Räumen DG: Fliesen im Bad ansonsten Laminat in allen Räumen und Flur
Deckenflächen	EG und DG größtenteils Deckenvertäferung
Türen	Holzeingangstür mit Glasausschnitt Einfache Holztüren und Zargen als Innentüren
Fenster	Holzfenster, 2-fach Verglasung, vermutliches Baujahr 1993 Manuelle Rollläden
Sanitäre Installation	EG: Gäste WC mit WC und Waschbecken DG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken Deckenhoch gefliest
Besondere Bauteil	Terrasse

### 3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gastherme Baujahr 1993
Strom	zu unbekannter Zeit bereits einmal überarbeitet
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	zentral über Gastherme mittels Warmwasserspeicher

### 3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen	eingefriedeter Gartenbereich mit Teichanlage
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Gebäude weist einen abgewohnten, und vernachlässigten Unterhaltungszustand mit Renovierungsstau auf
Belichtung und Belüftung	zweckmäßig
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

### 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Das gesamte Wohngebäude weist ein Erscheinungsbild auf, welches vom bauzeittypischen Erhaltungszustand abweicht. Darüber hinaus wird das Bewertungsobjekt durch erheblichen Renovierungstau tlw. Mängel und Schäden geprägt, welche über eine normale und altersbedingte Abnutzung hinausgehen.

Das Bewertungsobjekt weist einen ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

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.

Erschwerend kommt bei der Bewertung und Auflistung der Schäden und Mängel hinzu, dass ein Großteil der Flächen in den Räumen mit Einrichtungsgegenständen und weiteren Haushaltsgegenständen weitestgehend verstellt waren, so dass die Boden und Wandflächen nur in Teilbereichen besichtigt werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden festgestellt:

- Kellergeschoss vermüllt und mit Katzenkot verunreinigt
- Erkennbare Wasserspurhorizonte an den Außenwänden, die auf einen Altschaden hindeuten. Lt. Aussage der Eigentümerin keine Feuchtigkeitsprobleme seit Kauf im Jahr 2011 vorhanden. Es wird angenommen, dass es sich bei den Wasserspurhorizonten um eine reine optische Beeinträchtigung handelt und ein Feuchtigkeitsschaden nicht mehr gegeben ist.
- Holzfenster durch Witterungseinwirkungen abgenutzt.
- Bodenbelag (Laminat und Fliesen) weist in Teilbereichen Abplatzungen und Abnutzungserscheinungen auf
- Küche, Abstellraum im Erdgeschoss und Zimmer im Obergeschoss zugemüllt
- Überalterte Gasheizung

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

Für Aufräumarbeiten, Reinigung und Entsorgung inkl. Desinfektion wird ein Pauschalansatz von **rd. 5.000 €** unter den besonderen objektspezifischen Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Goch im Stadtteil Pfalzdorf

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seinem Alter, der energetischen Baukonstruktion und seiner Mikrolage als durchschnittlich 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 wurde nicht festgestellt

### 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

Eigennutzung

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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.

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

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete 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 08.01.2024 vor.

Gemeinde	Goch
Ortsteil	Pfalzdorf
Bodenrichtwertnummer	160072
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	165,00 €/m <sup>2</sup> (Ein-,zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m
Geschosszahl	I-II

---

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2023 und Boris.nrw vom 08.01.2024

Aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe beträgt der Grundstückstiefenkorrekturfaktor 0,97

Abgabefreier BW:  $557 \text{ m}^2 * 165 \text{ €/m}^2 * 0,97 =$

**89.147,85 €**

#### 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  $\text{m}^2$ ) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

### Zu-/Abschläge

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

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

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

### Baupreisindex (BPI)

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

### Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren

angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

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

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

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

Objekt : Kiefernstr. 84, 47574 Goch

Baujahr: 1993

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

lineare Alterswertminderung: 38,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	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 €/m² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,43
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 725					109 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835					92 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835					42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835					75 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 725					65 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					772 €/m² BGF

### Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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.

### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt. Aufgrund von kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

### 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 Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

##### Einfamilienhaus

<b>Wertermittlungssichttag (WEST):</b>	<b>13. Dezember 2023</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	179,1 IX/2023
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	179,1
Baujahr:	1993
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	650 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	650 €/m <sup>2</sup> BGF

##### Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	8,240	x	9,990	82,32 m <sup>2</sup>
EG	8,240	x	9,990	82,32 m <sup>2</sup>
DG	8,240	x	9,990	82,32 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>246,95 m<sup>2</sup></b>

##### Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	246,95 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	179,1

##### Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1993	772 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		772 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag</b>		
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)		<b>1.383 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

Herstellungswert EFH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	341.531,85 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>	<b>341.531,85 €</b>

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent 38,00% (linear)	-129.782,10 €
<b>Gebäudewert zum WEST</b>	<b>211.749,75 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

Terrasse	5.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	5.000,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	216.749,75 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	6.502,49 €
Bodenwert	89.147,85 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>312.400,09 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor 1,04	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	324.896,09 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Kosten für Säuberungsaktion	<b>-5.000 €</b>

<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>319.896,09 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b>	<b>320.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjektes auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

**Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):**

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3085 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Goch		
Immobilienrichtwertnummer	160002		
Baujahr	2004	1993	-4 %
Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-10 %
Grundstücksgröße	525 m <sup>2</sup>	557 m <sup>2</sup>	1 %
Boden-/Lagewert	170 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	0 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.770 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

#### Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 2.770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. zu ca. 300.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt rd. 8% über dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

## 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 Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Kiefernstr. 84, 47574 Goch, Flur 10, Flurstück 962** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

**320.000 €**

**(in Worten: dreihundertzwanzigtausend 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, 17.01.2024

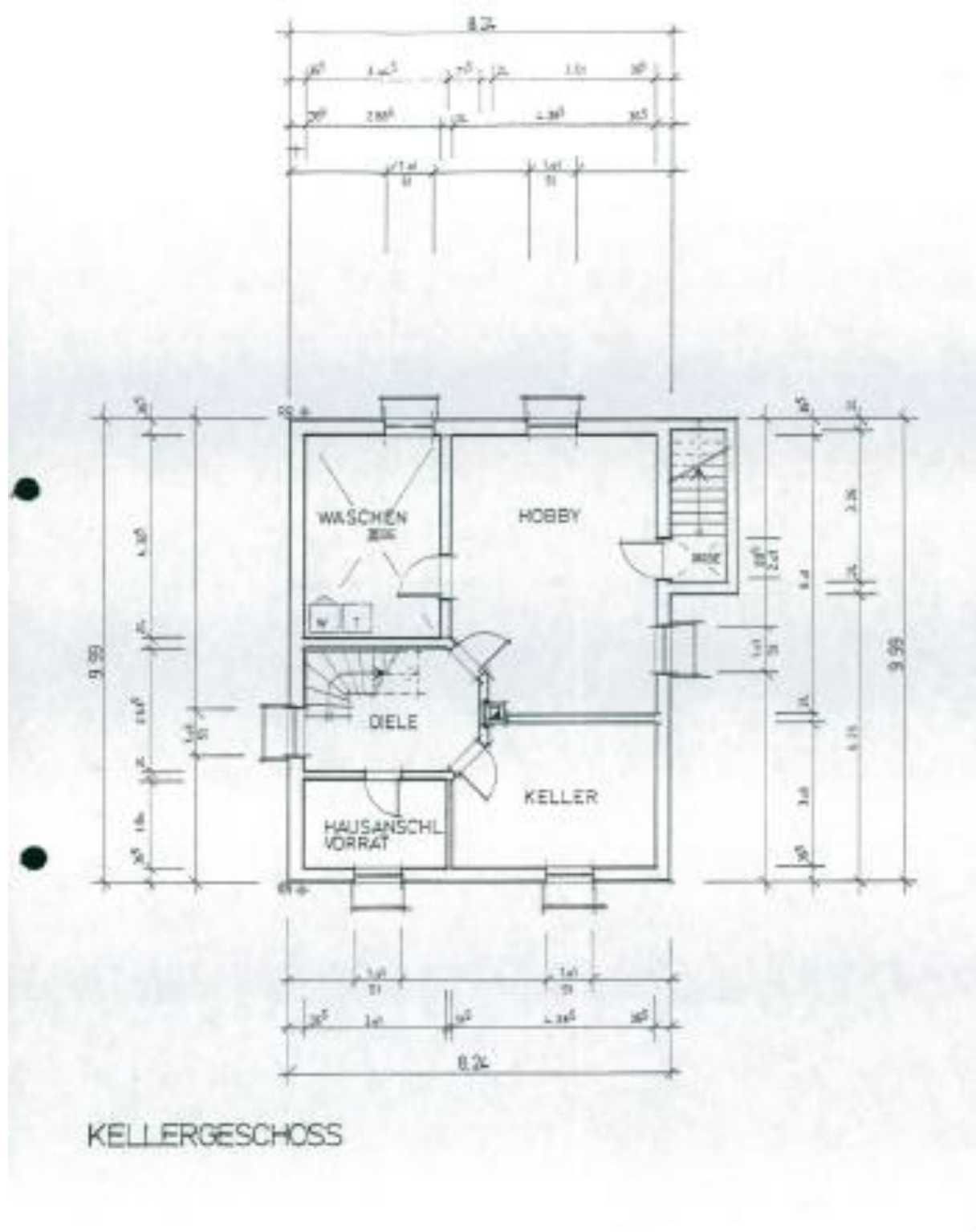
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

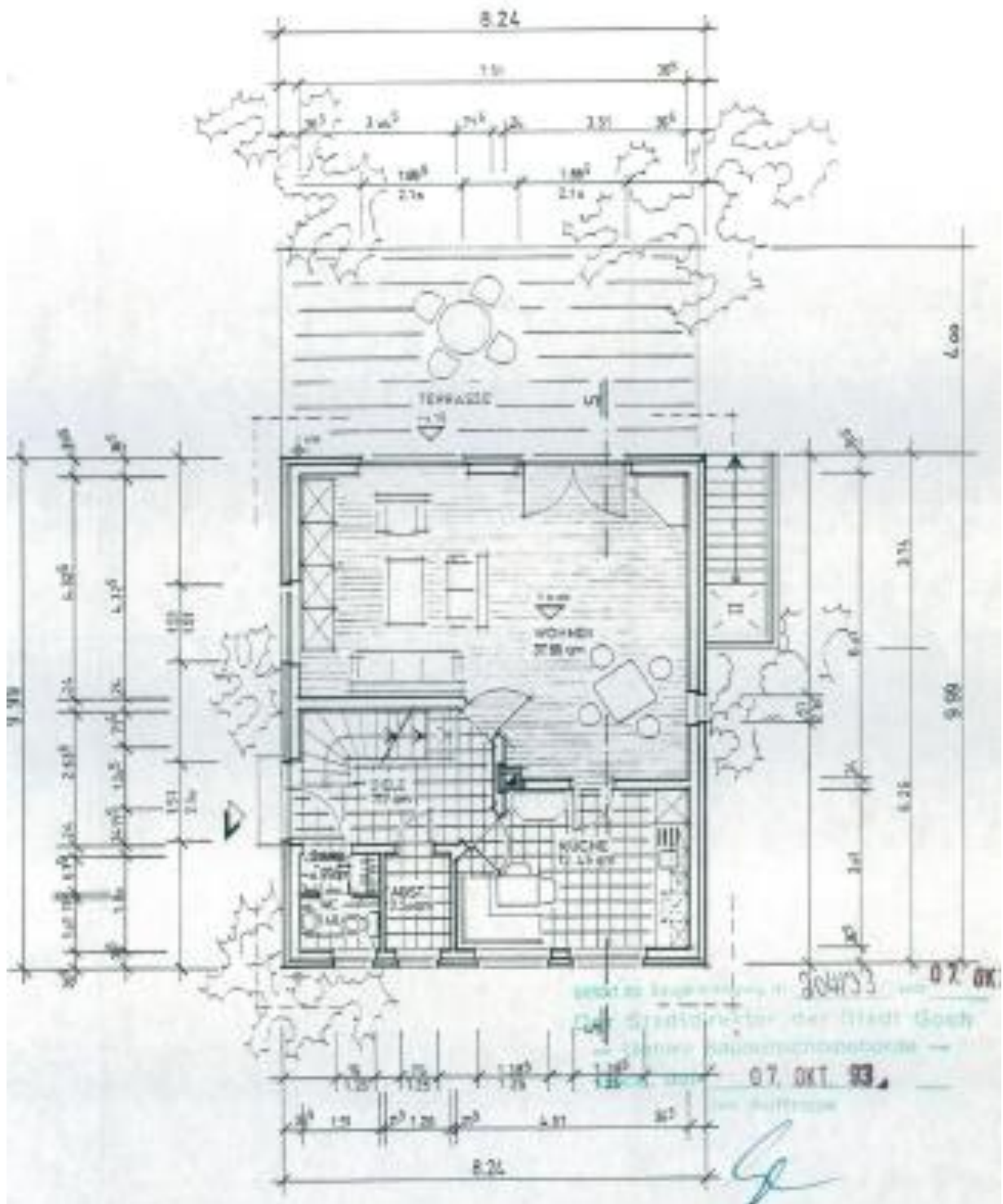
## **6 Anlagenverzeichnis**

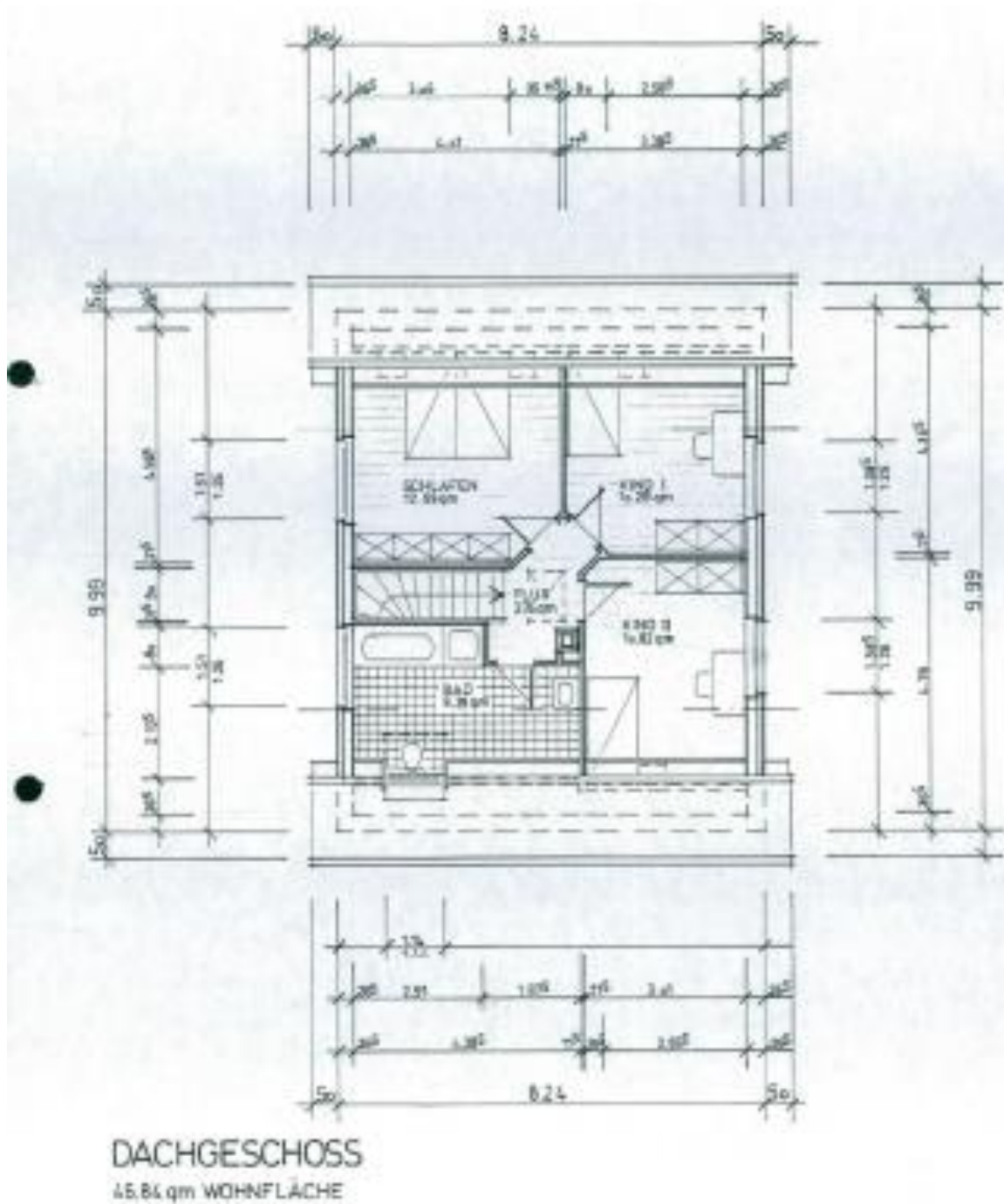
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	33
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	38
6.3 Flurkarte	39
6.4 Fotos	40
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	44
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	45
6.7 Anliegerbescheinigung	46
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	47

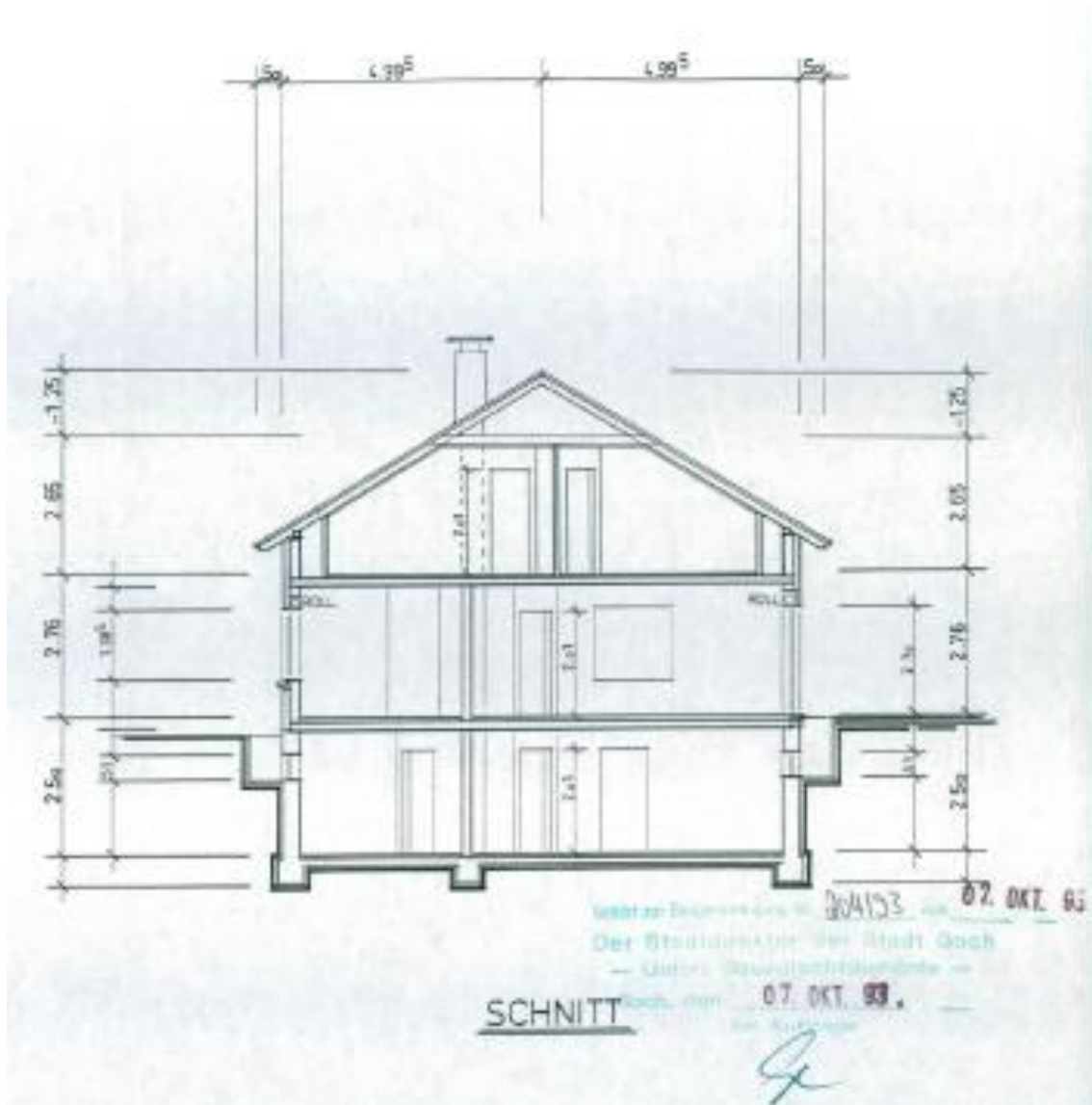


## 6.1 Grundrisskizzen

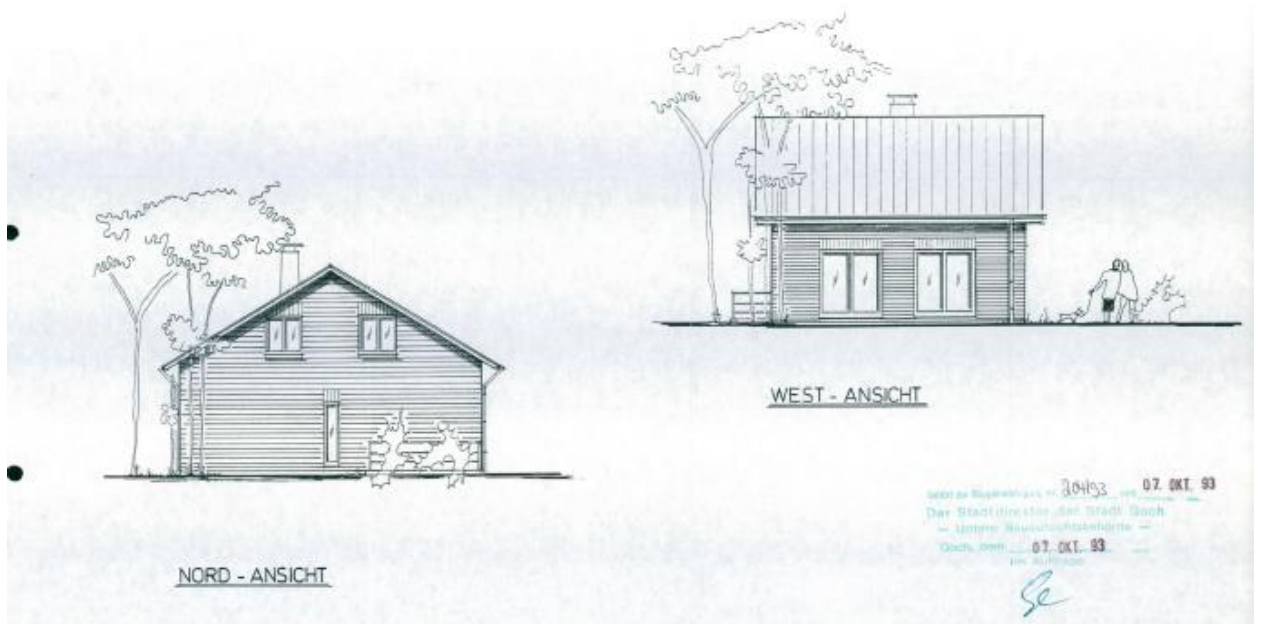












## 6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

<u>Erdgeschoß</u>			
Diele	3,76x2,635-0,715xo,715xo,5 x2-2,00x1,00	./.	3 % = 7,17 qm
Wohnen	7,51x4,325+3,51x1,665+0,80 xo,80xo,5+1,885xo,2ox2 -0,30xo,16	./.	3 % = 38,17
Küche	4,51x3,01-0,95xo,95xo,5 -0,95xo,30	./.	3 % = 12,45
Abstellraum	1,26x1,80	./.	3 % = 2,20
WC	1,51x1,01	./.	3 % = 1,48
Garderobe	1,51xo,675	./.	3 % = 0,99
			62,46 qm
<u>Dachgeschoß</u>			
Flur	(1,375+0,50)xo,5x1,01 +1,80x1,76-0,40xo,60	./.	3 % = 3,76 qm
Schlafen	4,01x3,35-0,95xo,95xo,5	./.	3 % = 12,59
Kind 1	3,385x3,23-0,82xo,82xo,5	./.	3 % = 10,28
Kind 2	3,01x4,72-0,375xo,375xo,5	./.	3 % = 10,82
Bad	4,385x2,55-1,875xo,80	./.	3 % = 9,39
			46,84 qm
Wohnfläche insgesamt			= 109,30 qm
=====			



## 6.3 Flurkarte



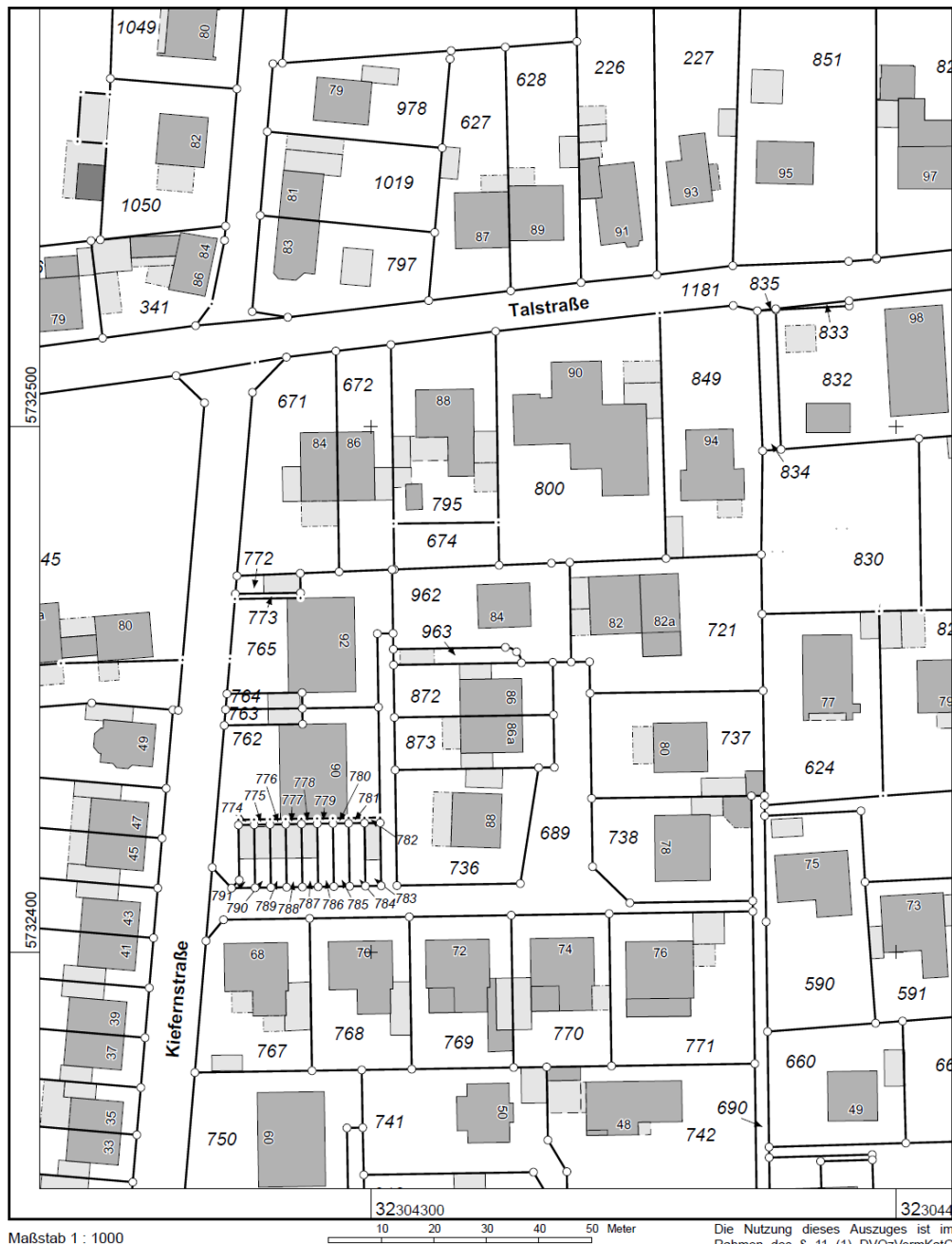
**Kreis Kleve  
Katasteramt**

Flurstück: 962  
Flur: 10  
Gemarkung: Pfalzdorf  
Kiefernstr. 84, Goch

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 20.09.2023



## 6.4 Fotos









