

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Abt. 008  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 21.11.2023  
Gutachten Nr. 464592319  
Gericht AZ: 008 K 028/23

**Gutachten**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück **Oberstadt 44, 46459 Rees, Flur 27, Flurstück 54**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **08.11.2023** ermittelt mit



**339.300 €**

**(in Worten: dreihundertneununddreißigtausenddreihundert 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 .....                                                | - 7 -  |
| 1.5 Mieter bzw. Pächter .....                                       | - 8 -  |
| 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....                          | - 8 -  |
| 1.7 Ortsbesichtigung .....                                          | - 8 -  |
| 2 Grundlagen der Wertermittlung .....                               | - 8 -  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....               | - 8 -  |
| 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                        | - 9 -  |
| 2.3 Verwendete Unterlagen.....                                      | - 9 -  |
| 2.4 Grundbuchangaben.....                                           | - 10 - |
| 3 Beschreibungen.....                                               | - 10 - |
| 3.1. Grundstücksmerkmale .....                                      | - 10 - |
| 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung..... | - 10 - |
| 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....                       | - 12 - |
| 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....                                | - 13 - |
| 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 .....                              | - 15 - |
| 3.2.4 Gebäudetechnik .....                                          | - 16 - |
| 3.2.5 Sonstiges.....                                                | - 16 - |
| 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....            | - 16 - |
| 3.4 Allgemeinbeurteilung.....                                       | - 18 - |

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| 3.5 Zubehör .....                                             | - 18 - |
| 3.6 Rechte und Belastungen.....                               | - 18 - |
| 3.7 Mietverhältnis .....                                      | - 18 - |
| 4 Wertermittlung .....                                        | - 19 - |
| 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen..... | - 19 - |
| 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....                       | - 19 - |
| 4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....           | - 20 - |
| 4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....           | - 21 - |
| 4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren .....           | - 22 - |
| 4.4.2 Sachwertberechnung .....                                | - 27 - |
| 4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV .....          | - 29 - |
| 4.5.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren .....        | - 29 - |
| 4.5.2 Ertragswertberechnung .....                             | - 31 - |
| 5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 08.11.2023 .....     | - 33 - |
| 6 Anlagenverzeichnis.....                                     | - 34 - |
| 6.1 Grundrisse .....                                          | - 35 - |
| 6.2 Wohnflächenaufstellung .....                              | - 39 - |
| 6.3 Flurkarte .....                                           | - 41 - |
| 6.4 Fotos.....                                                | - 42 - |
| 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....                  | - 47 - |
| 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....                | - 48 - |
| 6.7 Anliegerbescheinigung .....                               | - 49 - |
| 6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....                       | - 50 - |
| 6.9 Auskunft Denkmalschutz.....                               | - 50 - |

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

|        |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt | Aktenzeichen               | 008 K 028/23                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        | Bewertungsobjekt           | Zweifamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Ausgebautem Dachgeschoss.<br><br>Es bestehen zwei Wohneinheiten<br>1. WE im EG mit einer Wohnfläche von rd. 63 m <sup>2</sup><br>2. WE im OG und DG mit einer Wohnfläche von rd. 122 m <sup>2</sup> |
|        | Adresse                    | Oberstadt 44, 46459 Rees                                                                                                                                                                                                                                         |
|        | Besonderheit               | keine                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        | Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                  |

|         |                                               |            |
|---------|-----------------------------------------------|------------|
| Auftrag | Datum des Auftrags                            | 25.09.2023 |
|         | Ortstermin                                    | 08.11.2023 |
|         | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 08.11.2023 |

|         |                  |                                                                                                               |
|---------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude | Baujahr          | 1982                                                                                                          |
|         | Wohnfläche       | rd. 63 m <sup>2</sup> Wohnfläche Erdgeschoss<br>rd. 122 m <sup>2</sup> Wohnfläche Obergeschoss + Dachgeschoss |
|         | Grundstücksgröße | Flurstück 54 rd. 246 m <sup>2</sup>                                                                           |

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

|                |                         |                     |
|----------------|-------------------------|---------------------|
| Wertermittlung | Bodenwert               | rd. 81.180 €        |
|                | Restnutzungsdauer       | 39 Jahre            |
|                | Vorläufiger Sachwert    | rd. 349.300 €       |
|                | Vorläufiger Ertragswert | rd. 344.000 €       |
|                | BoG                     | ./. <b>10.000 €</b> |
|                | <b>Verkehrswert</b>     | <b>339.300 €</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 25.09.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.10.2023).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 nicht geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum

- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 5) die Gebäudeeinemessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees wird die Zustands- und Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Rees § 15 geregelt  
<https://www.stadt-rees.de/rathaus/veroeffentlichungen/satzungspool/60-bauamt/60-1-entwaesserungssatzung/.-durchgeschreiben-entwaesserungssatzung-vom-14.12.2021.pdf?cid=v8p>

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Es existiert eine Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Rees. Demnach wurde das Zweifamilienhaus im Jahr 1982 auf einem rd. 246 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise erstellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Mit Bauschein Nr. B-7-1663 vom 22.01.1981 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zunächst 3 Wohneinheiten. Mit Nachtragsgenehmigung vom 20.07.1982 erfolgte die Abänderung in ein Zweifamilienhaus bestehend aus 2 Wohneinheiten. Eine Fertigstellungsbescheinigung ist der Bauakte nicht zu entnehmen! Es wird im weiteren Verlauf die bauordnungsrechtliche Legalität vorausgesetzt.

Die Wohneinheit 1 im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 63 m<sup>2</sup> besteht aus Flur, Abstellraum, Diele, Schlafen, Bad, Wohnen mit Zugang zur Terrasse und dem offenen Ess-Küchenbereich.

Die Wohneinheit 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 122 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Flur, Abstellraum, Diele, Schlafen, Bad, Wohnen mit Zugang zum Balkon und dem offenen Ess-Küchenbereich im Obergeschoss sowie zwei weiteren Schlafzimmern, einem weiteren Bad, dem Flur, einem Ankleideraum und der Loggia im Dachgeschoss.

Der nicht ausgebaute Spitzboden mit einer Grundfläche von rd. 64 m<sup>2</sup> wird über eine Auszugstreppe erreicht und bietet eine zusätzliche Ausbaureserve. Die Leitungen wurde bereits in den Spitzboden verlegt und zum Ausbau vorbereitet. Eine verbindliche Aussage hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit kann nur mittels einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Beheizt werden die beiden Wohneinheiten mit jeweils einer eigenständigen Gastherme aus dem Baujahr 1982.. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer.

Der Garten ist eingefriedet und verfügt über einen hinteren Ausgang direkt zum Damm hin.

### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



## **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Selbstnutzung durch Teil-Eigentümer

## **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 **08.11.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

Ortsbesichtigung: Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 08.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 16.10.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen – und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Der Verwendung von Innenaufnahmen wurde seitens der Eigentümer nicht zugestimmt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter,  
Teil-Eigentümer

# **2 Grundlagen der Wertermittlung**

## **2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)



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

## **2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, 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 08.11.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Rees
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.08.2023

- Liegenschaftskarte vom 09.10.2023

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Rees

| Blatt/Band | Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Wirtschaft und Lage                    | Fläche m² |
|------------|----------|------|-----------|----------------------------------------|-----------|
| 363A       | 2        | 27   | 54        | Gebäude und Freifläche<br>Oberstadt 44 | 246       |

### Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 23.08.2023)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 1

Die Teilungsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 028/23). Eingetragen am 22.08.2023

**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 Rees

**Makrolage** **Rees** ist eine Stadt am unteren Niederrhein. Sie liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Rees ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal.

Das Stadtgebiet ist in acht Gemeindebezirke (Ortschaften) gegliedert: Bienen, Empel, Esserden, Haffen, Haldern, Mehr,

Millingen, Rees (Innenstadt). Mit ihren 8 Ortsteilen ist die Stadt Rees Heimat von rd. 22.000 Menschen

Die Stadt Rees grenzt im Norden an die Gemeinde Oude IJsselstreek (Provinz Gelderland, NL) und die Stadt Isselburg (Kreis Borken), im Osten an die Städte Hamminkeln und Wesel sowie im Süden an die Stadt Xanten (alle drei im Kreis Wesel) und im Westen an die Städte Kalkar und Emmerich am Rhein (beide im Kreis Kleve).

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt in der Innenstadt der Stadt Rees. Die Mikrolageeinschätzung ist als gut einzustufen. Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

### Infrastruktur

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

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



|                |           |
|----------------|-----------|
| Allgemein_Arzt | (0,4 km)  |
| Zahnarzt       | (0,2 km)  |
| Krankenhaus    | (7,7 km)  |
| Apotheke       | (0,3 km)  |
| EKG            | (17,1 km) |
| Kindergarten   | (0,2 km)  |
| Grundschule    | (0,5 km)  |
| Realschule     | (0,6 km)  |
| Hauptschule    | (0,6 km)  |
| Gesamtschule   | (11,8 km) |
| Gymnasium      | (0,6 km)  |
| Hochschule     | (15,1 km) |
| DB_Bahnhof     | (4,1 km)  |
| Flughafen      | (24,8 km) |
| DB_Bahnhof_ICE | (44,7 km) |

## Verkehr

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | ANSCHLUSSSTELLE REES (7,1 km)      |
| nächster Bahnhof (km)                | BAHNHOF HALDERN (4,1 km)           |
| nächster ICE-Bahnhof (km)            | HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (44,6 km)  |
| nächster Flughafen (km)              | Airport Weeze (24,8 km)            |
| nächster ÖPNV (km)                   | Bushaltestelle Melatenweg (0,5 km) |

\* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2022

### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

#### Topographische

#### Grundstückslage

Das Grundstück besitzt einen schlauchförmigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 7 m und einer mittleren Tiefe von 35 m.

#### Art der Bebauung und

#### Nutzung der Straße

Die Straße Oberstadt ist eine öffentliche gepflasterte zweispurige Anliegerstraße mit Gehwegen und Parkbuchten.

#### Immissionen

ruhige Wohnlage, direkt am Stadtwall mit Ausblick auf den Rhein, nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

#### Wohn bzw. Geschäftslage

#### und Nachbarschaft

Die typische Bebauung im Ortsteil n besteht aus 3-5 Familienhäusern.

#### Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees vom 17.10.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße grenzt.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten.

#### Grenzverhältnisse

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

Baugrundverhältnisse<sup>1</sup> Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts 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 17.10.2023 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 des Kreises Kleve vom 10.10.2023 ist zu Lasten des Grundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees vom 09.10.2023 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals B14/KLE160 (Historische Stadtmauer). Ferner handelt es sich bei den Häusern Oberstadt 40 und 42 um eingetragene Baudenkmäler, so dass hier der Umgebungsschutz möglicherweise zur Anwendung kommen kann.

Zum Wertermittlungstichtag sind keine Auswirkungen vorhanden.

Wohnungsbindung Gemäß Mail des Kreises Kleve vom 09.10.2023 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG

<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.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Umlegungs-,<br>Flurbereinigungs und<br>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 Rees vom 10.10.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes R36 „Wasserstraße“ liegt.<br>Dieser trifft folgende Festsetzungen:                                                                                                                                                                                           |
|                                                            | <div> <div>Art der Nutzung</div> <div>Zahl der Vollgeschosse</div> <div>Grundflächenzahl (GRZ)</div> <div>Geschossflächenzahl (GFZ)</div> <div>Anmerkung: Die Immobilie grenzt an die denkmalgeschützte Stadtmauer, die gleichzeitig Hochwasserfunktion hat.</div> </div> <div> <div>Mischgebiet (M)</div> <div>II</div> <div>0,6</div> <div>1,2</div> </div>                                                |
|                                                            | Der B-Plan ist auf der Seite der Stadt Rees unter<br><br><a href="https://www.stadt-rees.de/bauen-wirtschaft/bebauungsplaene/rees/rees-nr.-036.pdf?cid=1vs">https://www.stadt-rees.de/bauen-wirtschaft/bebauungsplaene/rees/rees-nr.-036.pdf?cid=1vs</a><br><br>einsehbar und auch herunterzuladen.                                                                                                          |
|                                                            | Der FNP setzt Mischbaufläche (M) 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 Wohnhaus ca. 12,99 m x (6,85+7,70)/2 m Grundfläche ca. 94,50 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.

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

|                  |                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes | Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Wohneinheiten |
| Baujahr          | 1982                                                                                      |

#### 3.2.3 Ausstattung und Ausführung

|                          |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart         | Massivbau                                                                                                                                                                                                        |
| Außenwände der Geschosse | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                        |
| Innenwände               | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                        |
| Geschoßdecken            | Stahlbetondecken                                                                                                                                                                                                 |
| Fassade                  | Verblendmauerwerk mit 6 cm Dämmung) lt. Bauakte                                                                                                                                                                  |
| Dachkonstruktion         | Satteldach mit vorliegendem Schildgiebel                                                                                                                                                                         |
| Dacheindeckung           | Ziegeleindeckung                                                                                                                                                                                                 |
| Treppen                  | Geschosstreppe – Stahlbetontreppe mit Natursteinfliesenbelag                                                                                                                                                     |
| Innenwände               | tapeziert bzw. verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                           |
| Fußböden                 | EG: Fliesen in Flur, Wohnzimmer, Küche,<br>PVC Auslegware im Schlafzimmer,<br>OG: Fliesen in Flur, Wohnzimmer, Küche,<br>Teppichboden im Schlafzimmer<br>DG: Fliesen im Flur, Teppichboden in den übrigen Räumen |
| Deckenflächen            | tapeziert bzw. verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                           |
| Türen                    | Holzeingangstüranlage mit Glasausschnitten<br>Innentüren – Eichenholztüren mit Stahlzargen, tlw. Glastüre zum Wohnzimmer hin                                                                                     |
| Fenster                  | Holzfenster 2-fach Verglasung, manuelle Rollläden                                                                                                                                                                |
| Sanitäre Installation    | EG: deckenhoch gefliest, WC; Waschbecken, Badewanne<br>OG: deckenhoch gefliest, WC; 2 Waschbecken, Dusche                                                                                                        |



|                    |                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile | DG: deckenhoch gefliest, WC, 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne<br>Terrasse, Balkon, Loggia, Kamin im Wohnzimmer OG |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2.4 Gebäudetechnik

|                     |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsanlage      | 2 Gasthermen für jeweils Wohneinheit 1 im Erdgeschoss, und Wohneinheit 2 im Obergeschoss und Dachgeschoss, Baujahr 1982, alle Geschosse mittels Fußbodenheizung aus dem Baujahr |
| Elektroinstallation | bauzeittypische Elektroinstallation, 2 separate Stromzähler für die beiden Wohneinheiten                                                                                        |
| Kanal               | Anschluss an das öffentliche Kanalnetz                                                                                                                                          |
| Warmwasser          | dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät in den Küchen                                                                                                             |

### 3.2.5 Sonstiges

|                                   |                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenanlagen                      | eingefriedeter Gartenbereich mit hinterem Ausgang zum Damm, der Stadtmauer am Rhein                                                                                  |
| Modernisierung/<br>Instandhaltung | Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität, nennenswerte Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten sind nicht erfolgt                                              |
| Belichtung und Belüftung          | gut                                                                                                                                                                  |
| Grundrissgestaltung               | die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen. Nachteilig sind die Badezimmer, die über keine natürliche Belüftung und Tageslicht verfügen. |

## 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Aufgrund der allgemeinen Überalterung der technischen Anlagen und Bauteile besteht grundsätzlicher Renovierungs-, und Modernisierungsbedarf.

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand 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 energetischen Sanierung 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:

- Holzfenster weisen witterungsbedingte Schäden auf und sind holzschutztechnisch zu überarbeiten
- Gleiches gilt für die Hauseingangstüranlage
- Überalterte Gasthermen aus dem Baujahr 1982
- \*Bodenbelag Balkon weist einzelne Risse auf
- \*Balkonbodenplatte weist Korrosionsschäden und Abplatzungen auf. Augenscheinlich handelt es sich um unterläufigen Feuchtigkeitseintritt
- Bodenbelag Loggia Dachgeschoss weist einzelne Risse auf
- \*Feuchtigkeitsschäden Wand im Abstellraum Erdgeschoss,
- \*Beschädigte bzw. heruntergefallene Kunststoffschiefer im Giebelbereich
- \*Bahnschwellen als Abtreppe im Gartenbereich – es handelt sich hierbei um Sondermüll, der separat einer Entsorgung zugeführt werden muss
- \*Durchgängiger Riss im Schlafzimmer Obergeschoss an der seitlichen Außenwand im Giebelbereich. Hinweis: Ob dieser Riss statisch relevant ist und ggfls. ertüchtigt werden muss oder ob es sich hier um einen sogenannten „Altriss“ handelt, der sich gesetzt hat, ist bei reiner visueller Begutachtung nicht definierbar. Es wird empfohlen, weitergehende Untersuchungen durchführen zu lassen.

Die o.g. Auflistung bietet keine Gewähr auf Vollständigkeit und hat teilweise reinen Informationscharakter, da einzelne Punkte bereits durch die Eingruppierung in die Standardstufe und der Alterswertminderung abgegolten sind.

Für die mit \* gekennzeichneten 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 Rees in exponierter Lage an der Stadtmauer mit Blick auf den Rhein.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seiner Größe und seiner Mikrolage als sehr gut 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 durch Teileigentümer

## **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 Ertragswertverfahren wird zu Plausibilitätszwecken ebenfalls durchgeführt.

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Im konkreten Fall werden in Anlehnung zum benachbarten Bodenrichtwert aufgrund der Mikrolage mit direkten Ausblick auf den Rhein 50% Aufschlag sachverständigengemäß angesetzt.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 09.11.2023 vor.

|                                         |                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gemeinde                                | Rees                                           |
| Ortsteil                                | Rees                                           |
| Bodenrichtwertnummer                    | 440051                                         |
| Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt | 220,00 €/m <sup>2</sup> (misch/mehrgeschossig) |
| Stichtag des Bodenrichtwerts            | 01.01.2023                                     |
| Entwicklungszustand                     | beitragsfrei                                   |
| Nutzungsart                             | Mischgebiet, Wohnbaufläche                     |
| Tiefe                                   | 35 m                                           |
| Geschosszahl                            | I-II                                           |

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Abgabefreier BW: 246 m <sup>2</sup> * 220 €/m <sup>2</sup> * 1,5 = | <b>81.180,00 €</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|

#### 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.

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2023 und Boris.nrw vom 09.11.2023



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 m<sup>2</sup>) 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 : Oberstadt 44, 46459 Rees

Baujahr: 1982

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 39 Jahre

lineare Alterswertminderung: 51,0 %

| Standardmerkmal                                             | Standardstufe                      |     |     |      |      | Wägungs-<br>anteil %           |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----|-----|------|------|--------------------------------|
|                                                             | 1                                  | 2   | 3   | 4    | 5    |                                |
| Außenwände                                                  |                                    | 1,0 |     |      |      | 23                             |
| Dächer                                                      |                                    | 0,9 |     | 0,1  |      | 15                             |
| Außentüren und Fenster                                      |                                    | 1,0 |     |      |      | 11                             |
| Innenwände und Türen                                        |                                    |     | 1,0 |      |      | 11                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen                              |                                    |     | 1,0 |      |      | 11                             |
| Fußböden                                                    |                                    |     | 1,0 |      |      | 5                              |
| Sanitäreinrichtungen                                        |                                    |     | 0,7 | 0,3  |      | 9                              |
| Heizung                                                     |                                    | 1,0 |     |      |      | 9                              |
| Sonstige technische Ausstattung                             |                                    |     | 1,0 |      |      | 6                              |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 2.31 | 709                                | 788 | 908 | 1092 | 1365 |                                |
| Gebäudestandardkennzahl                                     |                                    |     |     |      |      | 2,50                           |
| Außenwände                                                  | 1 x 23% x 788                      |     |     |      |      | 181 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer                                                      | 0,9 x 15% x 788 + 0,1 x 15% x 1092 |     |     |      |      | 123 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster                                      | 1 x 11% x 788                      |     |     |      |      | 87 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und Türen                                        | 1 x 11% x 908                      |     |     |      |      | 100 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Deckenkonstruktion und Treppen                              | 1 x 11% x 908                      |     |     |      |      | 100 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Fußböden                                                    | 1 x 5% x 908                       |     |     |      |      | 45 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                                        | 0,7 x 9% x 908 + 0,3 x 9% x 1092   |     |     |      |      | 87 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung                                                     | 1 x 9% x 788                       |     |     |      |      | 71 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung                             | 1 x 6% x 908                       |     |     |      |      | 54 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|                                                             | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b>  |     |     |      |      | <b>848 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

### 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. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

### 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.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

### 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

| Reihenmittelhaus                                                                                               |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Wertermittlungssichttag (WEST):                                                                                | 8. November 2023         |
| Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)                                                                           | 178,3 VIII 2023          |
| Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010                                                             | 100                      |
| angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):                                                                 | 178,3                    |
| Baujahr:                                                                                                       | 1982                     |
| Gesamtnutzungsdauer:                                                                                           | 80 Jahre                 |
| Restnutzungsdauer:                                                                                             | 39 Jahre                 |
| Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss |                          |
| Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :                                                              | 848 €/m <sup>2</sup> BGF |
| NHK 2010 für Standardstufe mittel                                                                              | 848 €/m <sup>2</sup> BGF |

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

|                           |        |   |                 |                             |
|---------------------------|--------|---|-----------------|-----------------------------|
| EG                        | 12,990 | x | (6,85 + 7,70)/2 | 94,50 m <sup>2</sup>        |
| OG                        | 12,990 | x | (6,85 + 7,70)/2 | 94,50 m <sup>2</sup>        |
| DG                        | 12,990 | x | (6,85 + 7,70)/2 | 94,50 m <sup>2</sup>        |
| <b>Brutto-Grundfläche</b> |        |   |                 | <b>283,50 m<sup>2</sup></b> |

#### Berechnungsbasis

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Brutto Grundfläche (BGF)         | 283,50 m <sup>2</sup> |
| Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) | 178,3                 |

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

|                                                                       |      |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|
| NHK 2010 für das Baujahr                                              | 1982 | 848 €/m <sup>2</sup> BGF         |
| NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)        |      |                                  |
| - Korrekturfaktor Bundesland                                          | 1,00 |                                  |
| - Korrekturfaktor Gemeindegröße                                       | 1,00 |                                  |
| (BPI x Korrekturfaktoren)                                             |      | 848 €/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>1.512 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |



**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Herstellungswert EFH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )    | 428.652,00 €        |
| Zu- / Abschläge                                      | 0,00 €              |
| <b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b> | <b>428.652,00 €</b> |

**Alterswertminderung**

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| RND zur GND in Prozent 51,00% (linear)       | -218.612,52 €       |
| <b>Gebäudewert Reihennittelhaus zum WEST</b> | <b>210.039,48 €</b> |

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

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Terrasse                                | 3.000,00 € |
| Balkon                                  | 1.500,00 € |
| Loggia                                  | 1.500,00 € |
| Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile | 6.000,00 € |

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
|                                             |        |
|                                             |        |
|                                             |        |
| Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen | 0,00 € |

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST                | 216.039,48 €        |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %              | 6.481,18 €          |
| Bodenwert                                            | 81.180,00 €         |
| <b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b> | <b>303.700,66 €</b> |

**Marktanpassung**

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| Sachwertfaktor 1,15                                   |              |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 349.255,76 € |
|                                                       |              |

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| - Kosten für Schäden | <b>-10.000 €</b> |
|                      |                  |

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| <b>Sachwert des Grundstücks</b>          | <b>339.255,76 €</b> |
| <b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b> | <b>339.300,00 €</b> |

#### 4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

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

##### 4.5.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

###### Rohertrag § 1831 ImmoWertV

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

Der Mietspiegel der Stadt Rees Stand 01.07.2023 für Wohnungen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gebäuden, die bis 1989 errichtet wurden bei normaler Wohnlage einen Mietzins von 5,95 €/m<sup>2</sup> aus. Hinzu gerechnet werden können 5% Zuschlag für eine Gartennutzung und 10% für Wohnungen entlang der Rheinpromenade mit unverbautem Blick auf den Rhein. Somit ergibt sich für die Erdgeschosswohnung ein üblicher Mietzins in Höhe von 6,90 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietspiegel der Stadt Rees Stand 01.07.2023 für Wohnungen zwischen > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gebäuden, die bis 1989 errichtet wurden bei normaler Wohnlage einen Mietzins von 5,20 €/m<sup>2</sup> aus. Hinzu gerechnet werden können 5% Zuschlag für eine Gartennutzung, 10% für Wohnungen entlang der Rheinpromenade mit unverbautem Blick auf den Rhein und 10% aufgrund der Grundrissgestaltung als Haus im Haus. Somit ergibt sich für die Ober- und Dachgeschosswohnung ein üblicher Mietzins in Höhe von 6,60 €/m<sup>2</sup>.

###### Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die

Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

#### Reinertrag § 31 ImmoWertV

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

#### Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

##### Jährliche Einnahmen

| <b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b> |             |               |               |                   |
|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>Reihenmittelhaus</b>           | <b>m²</b>   | <b>€/m²</b>   | <b>mtl. €</b> | <b>jährlich €</b> |
| Wohnung EG                        | 63,00       | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €            |
| Wohnung OG+DG                     | 122,00      | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €            |
| Summe                             | 185,00      |               | 0,00 €        | 0,00 €            |
| <b>Parkmöglichkeiten</b>          | <b>Stck</b> | <b>€/Stck</b> | <b>mtl. €</b> | <b>jährlich €</b> |
|                                   | 0,00        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €            |
|                                   |             |               |               |                   |
| Gesamtsumme                       |             |               | 0,00 €        | 0,00 €            |
| <b>Sonstige Erträge</b>           |             |               |               |                   |
| keine                             | 0           |               | 0,00 €        | 0,00 €            |
| <b>Jahresrohertrag</b>            |             |               |               | <b>0,00 €</b>     |

| <b>marktübliche Nettomieteinnahmen</b> |             |               |               |                    |
|----------------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------------|
| <b>Reihenmittelhaus</b>                | <b>m²</b>   | <b>€/m²</b>   | <b>mtl. €</b> | <b>jährlich €</b>  |
| Wohnung EG                             | 63,00       | 6,90 €        | 434,70 €      | 5.216,40 €         |
| Wohnung OG+DG                          | 122,00      | 6,60 €        | 805,20 €      | 9.662,40 €         |
| Summe                                  | 185,00      |               | 1.239,90 €    | 14.878,80 €        |
| <b>Parkmöglichkeiten</b>               | <b>Stck</b> | <b>€/Stck</b> | <b>mtl. €</b> | <b>jährlich €</b>  |
|                                        | 0,00        | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €             |
|                                        |             |               |               | 0,00 €             |
| Gesamtsumme                            |             |               | 0,00 €        | 0,00 €             |
| <b>Sonstige Erträge</b>                |             |               |               |                    |
| keine                                  | 0           |               | 0,00 €        | 0,00 €             |
| <b>Jahresrohertrag</b>                 |             |               |               | <b>14.878,80 €</b> |

**Berechnung RMH**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Rohertrag Reihenmittelhaus | <b>14.878,80 €</b> |
|----------------------------|--------------------|

**Bewirtschaftungskosten gesamt\***

|                                     |         |            |                    |
|-------------------------------------|---------|------------|--------------------|
| - Instandhaltungskosten je m²       | 13,50 € | 2.497,50 € |                    |
| - Verwaltungskosten                 | 344 €   | 688,00 €   |                    |
| - Mietausfallwagnis                 | 2%      | 297,58 €   |                    |
| - sonstige Betriebskosten je m²     | 0,00 €  | 0,00 €     |                    |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten</b> |         | 23,4%      | <b>3.483,08 €</b>  |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>        |         |            | <b>11.395,72 €</b> |

**Bodenwertverzinsung**

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

|                                                   |             |                   |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Liegenschaftszinssatz                             | 2,00%       |                   |
| Bodenwert                                         | 81.180,00 € |                   |
| Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks    |             | -1.623,60 €       |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b> |             | <b>9.772,00 €</b> |

**Vervielfältigung mittels Barwertfaktor**

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

|                                                            |        |                     |
|------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Restnutzungsdauer                                          | 39     |                     |
| Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | 26,900 |                     |
| <b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>                        |        | <b>262.866,80 €</b> |

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bodenwert</b>                                | <b>81.180,00 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert Reihenmittelhaus</b> | <b>262.866,80 €</b> |
| <b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>             | <b>344.046,80 €</b> |
| Kennzahl Rohertragsvervielfältiger              | 23,12 €             |

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

|                                                       |                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| - Kosten für Schäden                                  | <b>-10.000,00 €</b>        |
| <b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>          | <b>334.046,80 €</b>        |
| <b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b> | <b><u>334.000,00 €</u></b> |

Der Ertragswert entspricht nahezu dem Sachwert, somit wird der Sachwert durch den Ertragswert gestützt und plausibilisiert.

## **5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 08.11.2023**

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

Der Verkehrswert für die das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück, **Oberstadt 44, 46459 Rees, Flur 27 Flurstück 54** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

**339.300 €**

**(in Worten: dreihundertneununddreißigtausenddreihundert 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, 21. November 2023

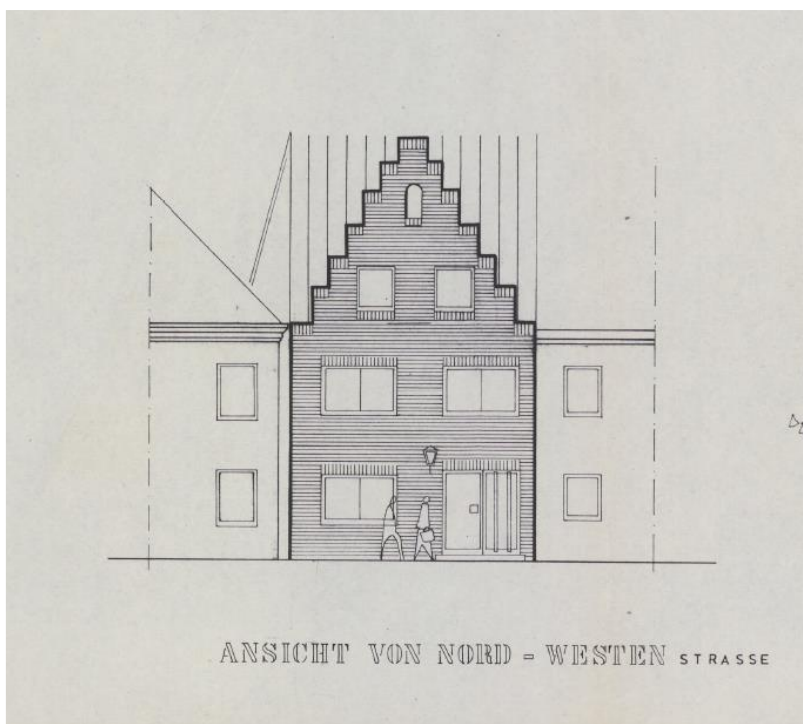
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin



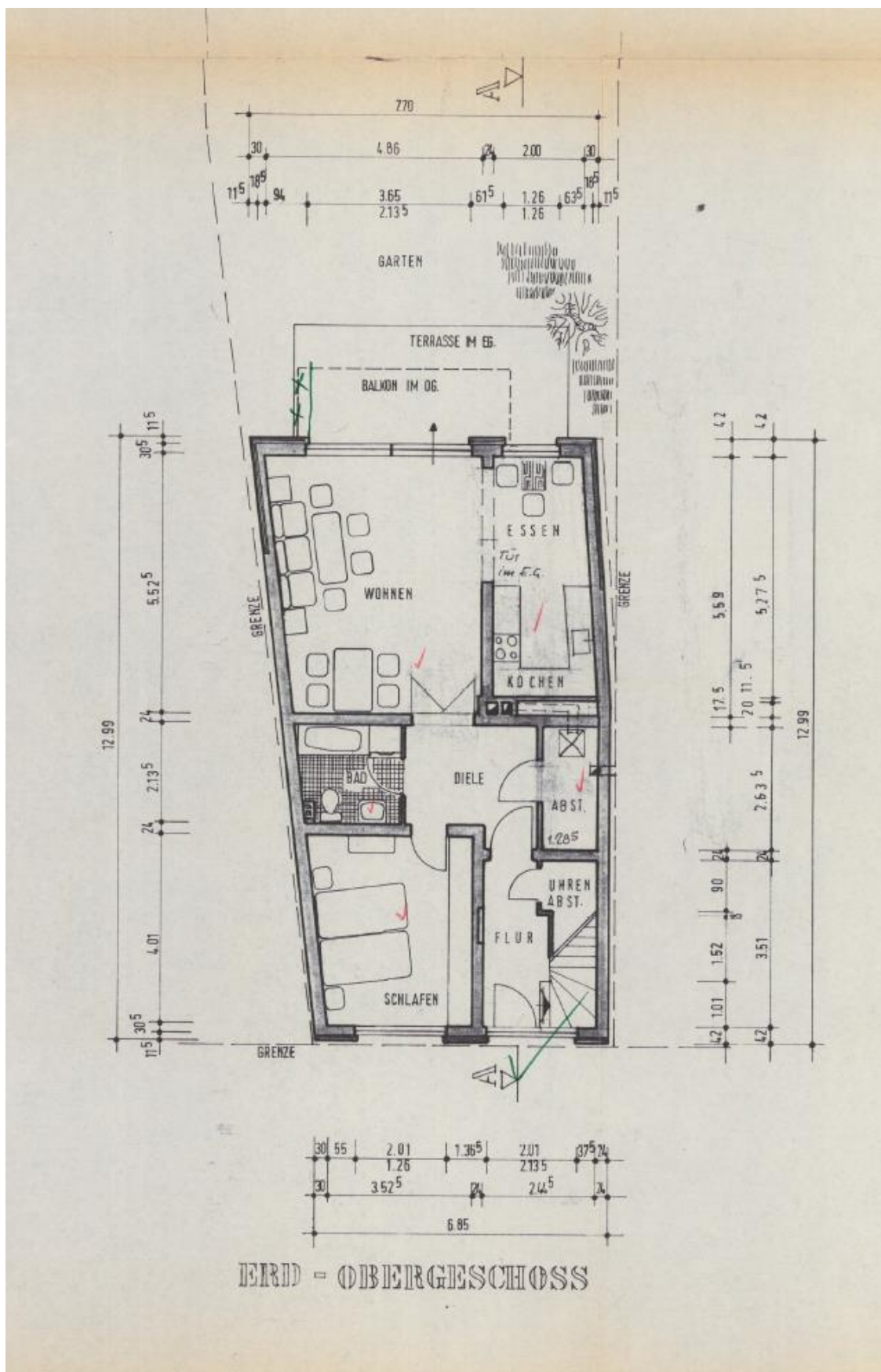
## **6 Anlagenverzeichnis**

|                                                                                                         | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 6.1 Grundrisskizzen                                                                                     | 35    |
| 6.2 Wohnflächenaufstellung                                                                              | 39    |
| 6.3 Flurkarte                                                                                           | 41    |
| 6.4 Fotos                                                                                               | 42    |
| <b>Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b> |       |
| 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster                                                                  | 47    |
| 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis                                                               | 48    |
| 6.7 Anliegerbescheinigung                                                                               | 49    |
| 6.8 Auskunft über Sozialbindungen                                                                       | 50    |
| 6.9 Auskunft Denkmalschutz                                                                              | 50    |

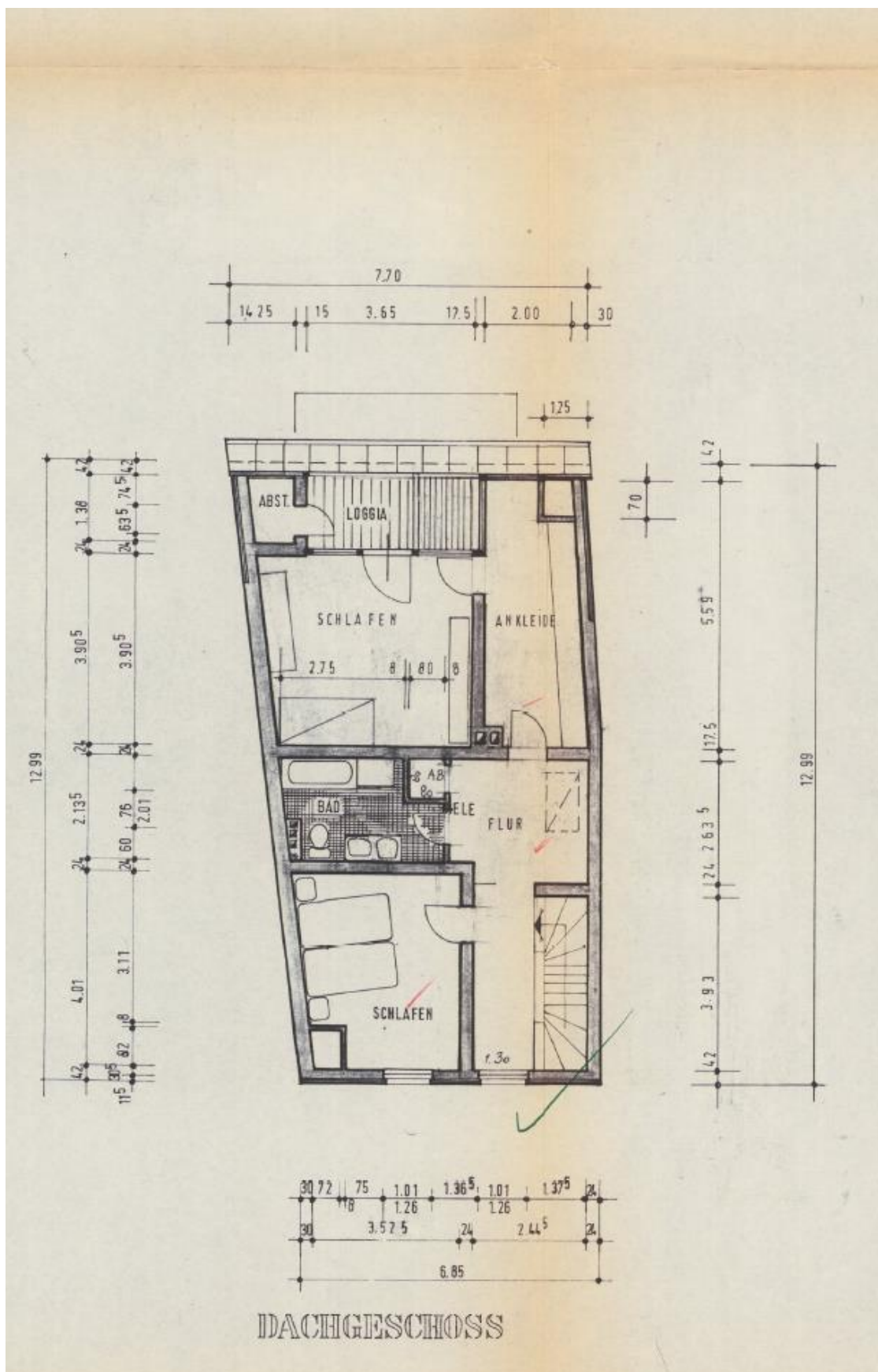
## 6.1 Grundrisse











## 6.2 Wohnflächenaufstellung

### Wohnung/Erdgeschoß

|                  |                                       |     |                     |     |          |
|------------------|---------------------------------------|-----|---------------------|-----|----------|
| Diele            | $2.13^5 \times 2.86^5$                |     |                     |     |          |
|                  | $+ 1.13^5 \times 0.50$                | $=$ | $6.69 \times 0.97$  | $=$ | 6.49 qm  |
| Schlafen         | $4.01 \times 3.45$                    | $=$ | $13.83 \times 0.97$ | $=$ | 13.41 qm |
| Bad              | $2.13^5 \times 2.25$                  |     |                     |     |          |
|                  | $- 0.50 \times 0.30$                  | $=$ | $4.65 \times 0.97$  | $=$ | 4.51 qm  |
| Wohnen           | $5.52^5 \times 4.50$                  | $=$ | $24.86 \times 0.97$ | $=$ | 24.11 qm |
| Essen/<br>Kochen | $\frac{2.00 + 2.30}{2} \times 5.27^5$ | $=$ | $11.34 \times 0.97$ | $=$ | 11.00 qm |
| Abstr.           | $2.63^5 \times 1.28^5$                | $=$ | $3.39 \times 0.97$  | $=$ | 3.29 qm  |
|                  |                                       |     |                     | $=$ | 62.81 qm |
|                  |                                       |     |                     |     | =====    |

### Wohnung/Ober- Dachgeschoß

|              |                                       |     |                     |     |          |
|--------------|---------------------------------------|-----|---------------------|-----|----------|
| Diele        | $2.13^5 \times 2.86^5$                |     |                     |     |          |
|              | $+ 1.13^5 \times 0.50$                | $=$ | $6.69 \times 0.97$  | $=$ | 6.49 qm  |
| Schlafen     | $4.01 \times 3.45$                    | $=$ | $13.83 \times 0.97$ | $=$ | 13.41 qm |
| Bad          | $2.13^5 \times 2.25$                  |     |                     |     |          |
|              | $- 0.50 \times 0.30$                  | $=$ | $4.65 \times 0.97$  | $=$ | 4.51 qm  |
| Wohnen       | $5.52^5 \times 4.50$                  | $=$ | $24.86 \times 0.97$ | $=$ | 24.11 qm |
| Essen/Kochen | $\frac{2.00 + 2.30}{2} \times 5.27^5$ | $=$ | $11.34 \times 0.97$ | $=$ | 11.00 qm |
| Abstr.       | $2.63^5 \times 1.28^5$                | $=$ | $3.39 \times 0.97$  | $=$ | 3.29 qm  |

### Dachgeschoß

|          |                             |     |                     |     |           |
|----------|-----------------------------|-----|---------------------|-----|-----------|
| Flur     | $(0.24 + 3.93) \times 1.30$ |     |                     |     |           |
|          | $+ 2.63^5 \times 3.05$      |     |                     |     |           |
|          | $- 0.50 \times 0.45$        | $=$ | $13.23 \times 0.97$ | $=$ | 12.83 qm  |
| Schlafen | $4.01 \times 3.45$          |     |                     |     |           |
|          | $- 1.00 \times 0.80$        | $=$ | $13.04 \times 0.97$ | $=$ | 12.65 qm  |
| Bad      | $3.70 \times 2.13^5$        |     |                     |     |           |
|          | $- 0.88 \times 0.88$        | $=$ | $7.13 \times 0.97$  | $=$ | 6.91 qm   |
| Schlafen | $3.90^5 \times 4.45$        | $=$ | $17.38 \times 0.97$ | $=$ | 16.86 qm  |
| Ankleide | $5.59 \times 2.10$          |     |                     |     |           |
|          | $- 0.70 \times 1.25$        |     |                     |     |           |
|          | $- 0.40 \times 0.31$        | $=$ | $10.74 \times 0.97$ | $=$ | 10.42 qm  |
|          |                             |     |                     | $=$ | 122.48 qm |
|          |                             |     |                     |     | =====     |

- 2 -

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Wohnung E.G.          | 62.81 qm           |
| Wohnung O.G. + D.G    | <u>122.48 qm</u>   |
| Wohnfläche insgesamt: | 185.29 qm<br>===== |



### 6.3 Flurkarte



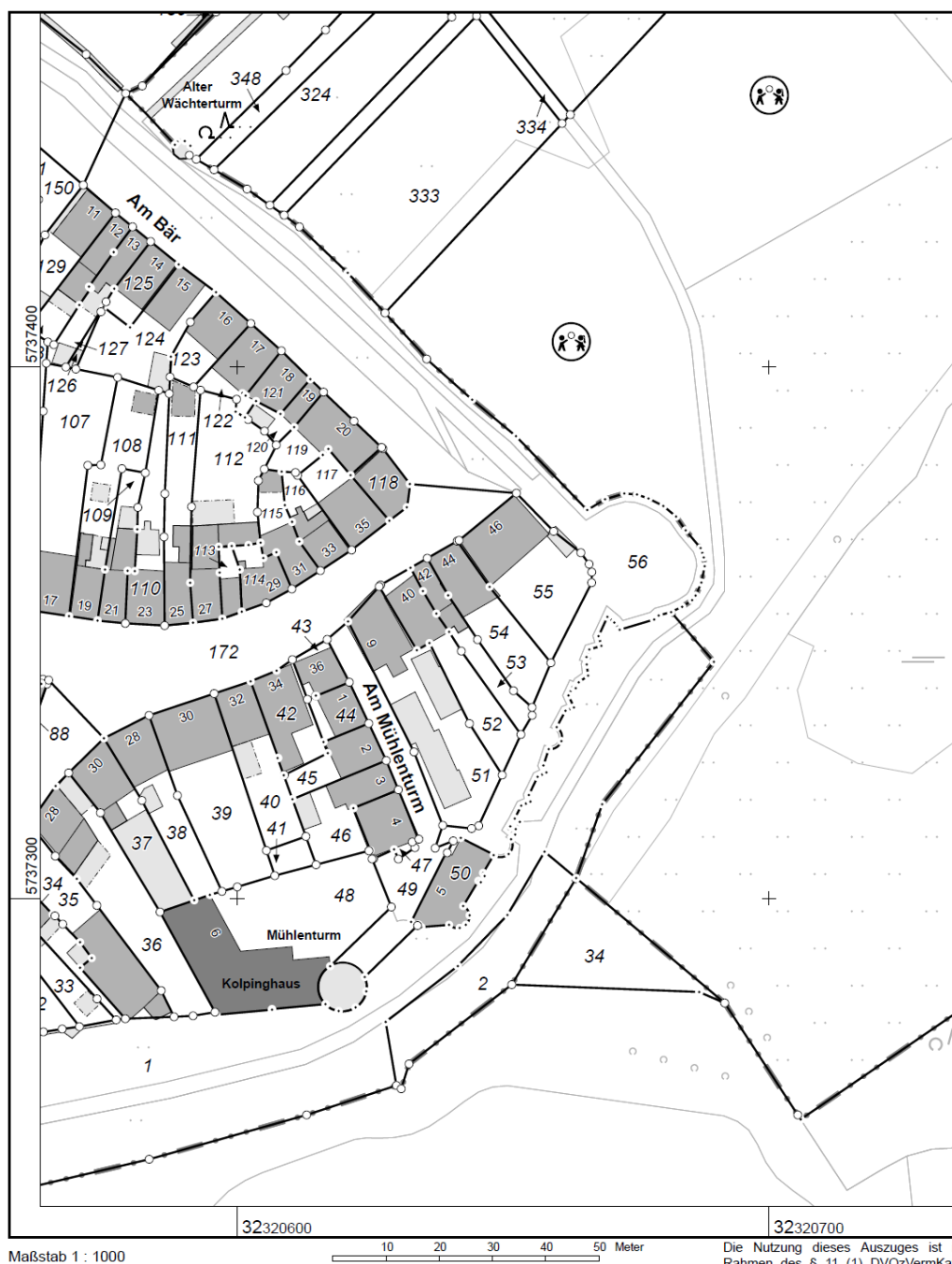
**Kreis Kleve  
Katasteramt**

Flurstück: 54  
Flur: 27  
Gemarkung: Rees  
Oberstadt 44, Rees

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 09.10.2023



## 6.4 Fotos













