

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 31.01.2024
Gutachten Nr. 464462320
Gericht AZ: 008 K 029/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 79/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück **Kaßstr. 31, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 18, Flurstück 601** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **19.12.2023** ermittelt mit



50.300 €

(in Worten: fünfzigtausenddreihundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kleve einsehen

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 12 -
3.1.Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 17 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 17 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 18 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 18 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 20 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 20 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum	- 21 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung.....	- 21 -
3.3.2 Innenansichten.....	- 21 -
3.3.3 Haustechnik.....	- 21 -

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	21 -
3.5 Allgemeinbeurteilung.....	22 -
3.6 Zubehör	22 -
3.7 Mietverhältnis	22 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	23 -
4 Wertermittlung	23 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	23 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	23 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	25 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	26 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	26 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung 5 nebst Kellerraum	30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	32 -
6 Anlagenverzeichnis.....	33 -
6.1 Grundrisskizzen.....	34 -
6.2 Wohnflächenberechnung.....	38 -
6.3 Flurkarte	39 -
6.4 Fotos.....	40 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	47 -
6.7 Anliegerbescheinigung	48 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 029/23
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert bestehend aus Erd-Geschoss, 1-2 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet inkl. dem dazugehörigen Kellerraum Gegenstand der Wertermittlung ist. Es handelt sich um eine 2 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen, Schlafen, Küche, Diele und Bad Die Wohnfläche beträgt rd. 55 m ²
	Adresse	Kaßstr. 31, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Keine verbindliche Aussage möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	30.10.2023
	Ortstermin	19.12.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	19.12.2023

Gebäude	Baujahr	1954
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 55 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 601 rd. 281 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 5 gesamt	7.770€ (79/1.000)
	Mietansatz	6,25 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,50 %
	Restnutzungsdauer	24 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 5	rd. 4.100 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 5	rd. 1.200 €
	Reinertrag WE Nr. 5	rd. 2.900 €

	Vorläufiger Verkehrswert WE 5	rd. 55.900 €
	BoG	./. 5.600 €
	Verkehrswert WE 5	50.300 €

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 30.10.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 13.11.2023).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen - keine verbindliche Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat

- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage 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 Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 23.06.2023:

dieses Grundstück befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

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

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

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

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

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

Anbei die Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen

- Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SÜwVO Abw mit Stand vom 14.06.2023

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

1.3 Bewertungsobjekt

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

Gemäß Bauakte wurde das Wohn- und Geschäftshaus nach Zerstörung durch Kriegseinwirkungen mit Bauschein 97/1953 vom 10.03.1954 wieder aufgebaut. Die Schlußabnahme datiert auf den 13.05.1954.

Es handelt sich um ein unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und insgesamt 8 Wohneinheiten verteilt auf das 1., 2te Obergeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss.

Mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 104-31 vom 12.08.1987 erfolgte die Bildung von Miteigentumsanteilen (2 Gewerbeeinheiten, 8 Wohneinheiten und 8 nicht zu Wohnzwecken geeigneten Kelleranteilen). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 14.01.1987.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss rechts. Es handelt sich um eine 2-Raum Wohnung mit rd. 55 m² Wohnfläche verteilt auf Schlafen, Wohnzimmer, Küche, Bad und Diele.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Augenscheinliche Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **19.12.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 19.12.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 21.11.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

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

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFlV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 19.12.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2023
- Liegenschaftskarte vom 14.11.2023

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Emmerich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
4381	1	18	601	Gebäude und Freifläche Kaßstr. 31	281

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 11.10.2023)

Lfd Nr. 1: 79/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 601 Gebäude- und Freifläche Kaßstr. 31, Größe 281 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss, nebst zugehörigen Kellerraum, der ebenfalls mit der Kennziffer Nr. 5 bezeichnet ist.

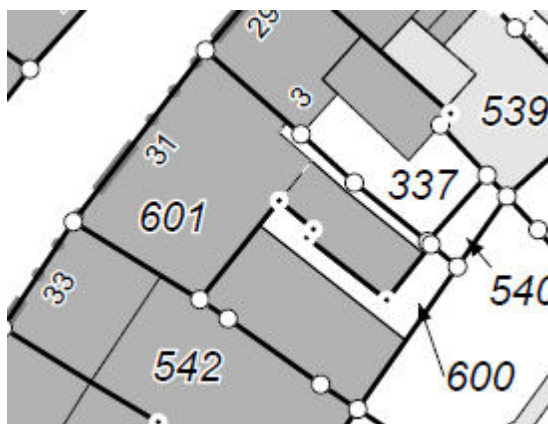
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4377 bis 4380 und 4382 bis 4386) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 23. Januar 1987 Bezug genommen. Eingetragen am 21. August 1987.

5 zu 1: Wegerecht an den Grundstücken Gemarkung Flur 18 Flurstück 544 (jetzt u.a. 702) eingetragen in Emmerich Blatt 35 Abt. II lfd Nr. 8 und Flur 18 Flurstücke 546,547,554,608,640 eingetragen in Emmerich Blatt 5054 Abt. II lfd. Nr. 12.

Das Wegerecht besteht nunmehr auch an den Grundstücken Flur 18 Flurstücke 658 und 659 lfd. Nr. 24 und 25 des Bestandsverzeichnisses in Emmerich Blatt 35. Eingetragen am 01.08.2016. Hinweis: Bei den Flurstücken handelt es sich um das jetzige Flurstück 702.

Anmerkung: Lt. telefonischer Auskunft des Amtsgerichts Emmerich am Rhein vom 31.01.2024 besteht kein dinglich gesichertes Wegerecht auf dem Flurstück 600. Bei dem Flurstück 600 handelt es sich um das hinter dem Bewertungsgrundstück Flurstück 601 liegende Flurstück. Dieses wird als Hof- und Durchgangsfläche genutzt. Dinglich gesichert ist weder die Nutzung noch die Durchgangsmöglichkeit. Ob es privatrechtliche Vereinbarungen gibt, konnte im Rahmen der Begutachtung nicht ermittelt werden. Die WEG Verwaltung wurde über diesen Sachstand in Kenntnis gesetzt und wird lt. telefonischer Auskunft die notwendigen rechtlichen Schritte für die derzeitige gelebte Nutzung in die Wege leiten.



Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 1

Wegerecht (Durchgangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch vom Emmerich Blatt 1460 verzeichneten Flurstücks Flur 18 Nr. 337. Auf Ersuchen des Umlegungsausschusses der Stadt Emmerich vom 19.08.1960/23. Dezember 1960 und unter Bezugnahme darauf eingetragen am 31. Januar 1961. Das Recht ist auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bezüglich des Grundstücks lfd. Nr. 17 aufgrund Teilungserklärung vom 23. Januar 1987 von Emmerich Blatt 1049 unter gleichzeitiger Neufassung hierher übertragen am 21. August 1987.

Auf das Sondereigentums hat dieses Wegerecht keine Auswirkung.

lfd. Nummer der Eintragung 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 29/23). Eingetragen am 09.10.2023)

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Emmerich am Rhein

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

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Spielberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im direkten Stadtkern von Emmerich am Rhein

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Beim Ortstermin war ein großer Leerstand in unmittelbarer Umgebung erkennbar!

Infrastruktur

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



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

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

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

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische

Grundstückslage

Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 13 m und einer mittleren Tiefe von 21 m. Es ist nahezu vollständig bebaut.

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Die Straße Kaßstraße ist eine Einkaufsstraße in der Fußgängerzone.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus 6-9 Familienhäusern

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 27.11.2023 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist. Es muss bei aktueller Rechtslage in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW/KAG anfallen können. Hiermit ist nach aktuellem Stand langfristig nicht zu rechnen.

Grenzverhältnisse

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

Baugrundverhältnisse¹ Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein 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 14.11.2023 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden. Es existiert jedoch diese Eintragung.

für das Grundstück Emmerich am Rhein, Kaßstraße 31
Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 601

ist in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

In der näheren Umgebung (~ 100 m) befindet sich der folgende bekannte Altstandort

Az. 69 32 02-662 „ehem. Chemische Reinigung“

Zu diesem Standort liegen bisher aber keine Boden- oder Grundwasseruntersuchungen vor. Ob von diesem Standort eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität auf dem angefragten Grundstück ausgeht, ist daher nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Ich weise darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Dem Sondereigentum wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

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

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 15.11.2023 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 14.11.2023 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.

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

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

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

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

Wohnungsbindung

Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 30.01.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).

**Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren**

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 13.11.2023 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Emmerich E. 18.03 liegt. Zudem existiert eine Gestaltungssatzung. Diese können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://share.krzn.de:443/alfresco/service/ecm4u/exs/emmerich/share/jNNUcDOO/index>

Der FNP stellt in diesem Bereich gemischte Bauflächen fest. Offene baurechtliche Verfahren, baurechtliche Anordnungen und Verfügungen liegen aktuell nicht vor.

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

Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, 1-2 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss

Energetische Eigenschaften wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus der Bauakte.

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, 1-2 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss sowie Hinterhof.
Baujahr	1954

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Fassade	Vorderfront Klinkerfassade Hinterfront: verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Geschosstreppen mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
Fußböden	Eingangsflur mit Industriefliesen
Türen	Holzeingangstür Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Stahlzargen

Baubeschreibung
=====

Bauvorhaben: Kass - Strasse 47 , Emmerich
Bauherr: E. Peters, Emmerich

Stadt Emmerich
Eing. 2. APR. 1953

Das vorbenannte Bauvorhaben, wurde durch Kriegseinwirkung zerstört und bis zum Erdgeschoss wieder aufgebaut. Das Wohn - und Geschäftshaus soll durch 2 Obergeschosse und und ausgebautes Dachgeschoss ganz fertiggestellt werden. Die Gestaltung des Grundrisses sieht folgende Aufteilung vor:

1. + 2. Obergeschoss: je 3 Wohnungen
1.) 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und W.C.
2.) 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und W.C.
3.) 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und W.C.

Dachgeschoss: je 2 Wohnungen
1.) 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und W.C.
2.) 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und W.C.

Waschküche

Spitzboden: Trockenraum

Ausführung:

Sämtliche Umfassungs- und tragenden Zwischenwände werden in Ziegelsteinmauerwerk ausgeführt. Die leichten Trennwände in 10 cm starken Schwemmsteinen. Alle Wohnungstrennwände werden mit Heraklithplatten gegen Schalldämmung versehen.

Die Geschossdecken sind als Stahlbetonrippendecken und die Konstruktion der Stockwerkstreppe in Stahlbeton vorgesehen. Das durchlaufende Hauptgesims wird in Stahlbeton ausgeführt.

Zur Ableitung des Regenwassers wird an der Vorder- und Rückfront eine Rinne mit 28, bzw. 33 1/3 cm Abwicklung aus Zink Nr. 13 mit den erforderlichen Rinneisen am Traufblech angebracht. An der Vorder- und Rückfront des Hauses ist je 1 Stück Abfallrohr mit 100 mm Ø aus Zink Nr. 12 angeordnet, das in den städt. Kanal mündet.

Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Rheinland-Falzziegeln gedeckt.

An den Fenstern werden Zinkfensterbänke aus Wassernase Nr. 13 befestigt.

Sämtliche Leitungen für die elektrische Anlage werden unter Putz verlegt. Für alle Wohnungen sind ausreichend Brennstellen und Steckdosen vorgesehen.

Ferner erhält jede Wohnung eine Klingel- und Türöffneranlage. Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt durch einen Dreiminutenautomaten mit Lichtaruckknöpfen in allen Geschossen.

Die vorgesehenen Bäder erhalten die Montage für die geplanten Einrichtungsgegenstände (Einba wanne, Waschbecken und Klosett), jedoch erfolgt die Lieferung des Waschbeckens nicht.

Für die Warmwasserversorgung werden die Anschlüsse für die Warmwasserbereiter in den Küchen bzw. Bäder angebracht.

Die Automaten werden jedoch nicht geliefert.

Sämtliche Räume werden mit Kalkmörtel fein verputzt und mit einer dünnen Gipschicht überglättet.

Die Hauseingangstüre wird, wie sämtliche Fenster, aus Kiefernholz vorgesehen. Die Wohnungsabschluss- und Zimmertüren werden als glatte Sperrholztüren, teilweise mit grösseren Lichtöffnungen, errichtet.

Sämtliche Räume der Wohnungen mit Ausnahme der Bäder, erhalten einen Steinholzbelag, bestehend aus einer 1 cm starken Estrichschicht und einer 1 cm gefärbten Nuttschicht. In den Bädern wird ein Terrazzobelag verlegt. Die Treppen erhalten einen Terrazzostufenbelag.

Das Treppengeländer wird massiv mit aufgesetztem Buchenholzhandlauf ausgeführt.

Die Decken erhalten einen wischfesten Leimfarbenanstrich. Die Wandflächen der Zimmer werden mit Tapeten versehen. Die Sockelflächen der Bäder sind in Ölfarbe vorgesehen. Für die Verkleidung der Einbauwanne, sowie für die Schürzen an den Wasch- und Spülbecken wird ein abwaschbarer Hartanstrich verwendet.

Die Wände in den Kellerräumen werden ausgefugt oder mit Rappputz versehen. Decken und Wände werden gekälkt.

Die Be- und Entwässerung sowie die elektrische Lichtanlage werden an das städt. Netz angeschlossen. Für die Beheizung der Wohnungen sind genügend Schornsteine zum Anschluss von Öfen angeordnet.

Alle weiteren Einzelheiten sind aus den beigelegten Plänen ersichtlich.

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage

unbekannt

Strom

unbekannt

unbekannt

Kanal

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen

Ver.- und Entsorgungsanlagen

Modernisierung/

Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung sind keine verbindlichen Aussagen möglich.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum

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

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung, bestehend aus Diele, Bad, Küche, Wohnen, Schlafen
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 55 m ² lt. Teilungserklärung
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig (angenommen)
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holzeingangstür mit Stahlzarge Innentüren - unbekannt
Fenster	weiße Kunststofffenster
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	Keine

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Stromversorgung	unbekannt

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Zum Sondereigentum können mangels Besichtigungsmöglichkeit keine Angaben gemacht werden.

Das Treppenhaus des Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem einfachen und nutzungstypischen Zustand. Es vermittelt insgesamt einen sauberen Eindruck. Ein Hinweisschild

zum Kellerzugang verweist auf einen Rattenbefall. Ob dieser Zustand noch akut ist, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

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

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

3.6 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

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

3.7 Mietverhältnis

Das Sondereigentum wird augenscheinlich bewohnt.

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld monatlich rd. 112,- €, hierin sind rd. 12 € Erhaltungsrücklage enthalten. Die nicht umlagefähige Kosten inkl. Erhaltungsrücklage betragen rd. 60 €/monatlich.

Die Erhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2022 auf rd. 17.800 €. Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen oder Liquiditätsproblemen aufgrund fehlender Einzahlung des Hausgeldes ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

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.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

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 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück

unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 22.01.2024 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Ortsteil	Stadtgebiet
Bodenrichtwertnummer	80068
Der Bodenrichtwert ² beträgt	350,00 €/m ² (Misch-Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Tiefe	20 m
Geschosszahl	III

Abgabenfreier BW: 281 m ² * 350 €/m ² =	98.350 €
79/1.000 Miteigentumsanteil 98.350 € * 79 / 1.000 =	7.770 €

4.4 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.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 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.

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2023 und Boris.nrw vom 22.01.2024

Der Mietspiegel der Stadt Emmerich am Rhein Stand 01.07.2023 weist für Wohnungen bis 55 m² in normaler Wohnlage der Gruppe I einen Richtwert von **6,25 €/m²** Wohnfläche auf. Dieser wird in Ermangelung einer Innenbesichtigung zugrunde gelegt, wobei unterstellt wird, dass sich das Sondereigentum in einem gebrauchstüblichen vermietbaren Zustand befindet.

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 Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

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.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 %. +/- 0,8. Der angenommene erhöhte Liegenschaftszins in Höhe von **2,50 %** ist unter Berücksichtigung

- der Mikrolage des Objektes
- der zurückhaltenden Finanzierungsbereitschaft der Banken in Regionen für vergleichbare Objekte

- dem baulichen Zustand und dem damit verbundenen erhöhten Investitionsrisiko
- sowie der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte

zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Aufgrund des äußeren Zustandes des Gemeinschaftseigentums wird zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von **24 Jahren** für das Sondereigentum angenommen.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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 (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung 5 nebst Kellerraum

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum WE 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche aus Bauakte	55,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	55,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum WE 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche aus Bauakte	55,00	6,25 €	343,75 €	4.125,00 €
Summe	55,00		343,75 €	4.125,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				4.125,00 €

Berechnung

Rohertrag		4.125,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m²	13,50 €	742,50 €
- Verwaltungskosten	412 €	412,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	82,50 €
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	30,0%	1.237,00 €
jährlicher Reinertrag		2.888,00 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Bodenwert	7.769,65 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-194,24 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		2.694,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer	24	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	17,880	
Ertragswert des Wohngebäudes		48.168,72 €

Bodenwert	7.769,65 €
Vorläufiger Ertragswert	48.168,72 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	55.938,37 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	13,56 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung	-5.600,00 €
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	50.338,37 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag	<u>50.300,00 €</u>

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Kaßstr. 31 46446 Emmerich am Rhein, Flur 18, Flurstück 601** verbunden mit dem **79/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Sondereigentums an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst dazugehörigen Kellerraum wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

50.300 €

(in Worten: fünfzigtausenddreihundert 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.

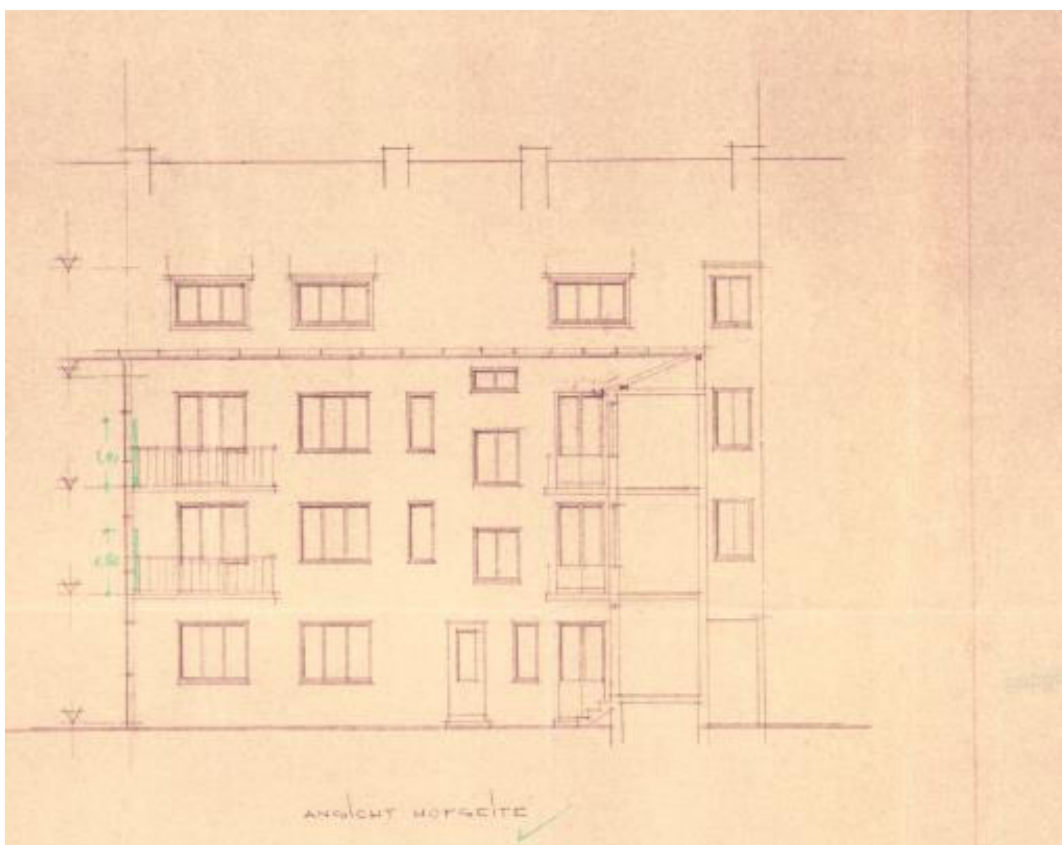
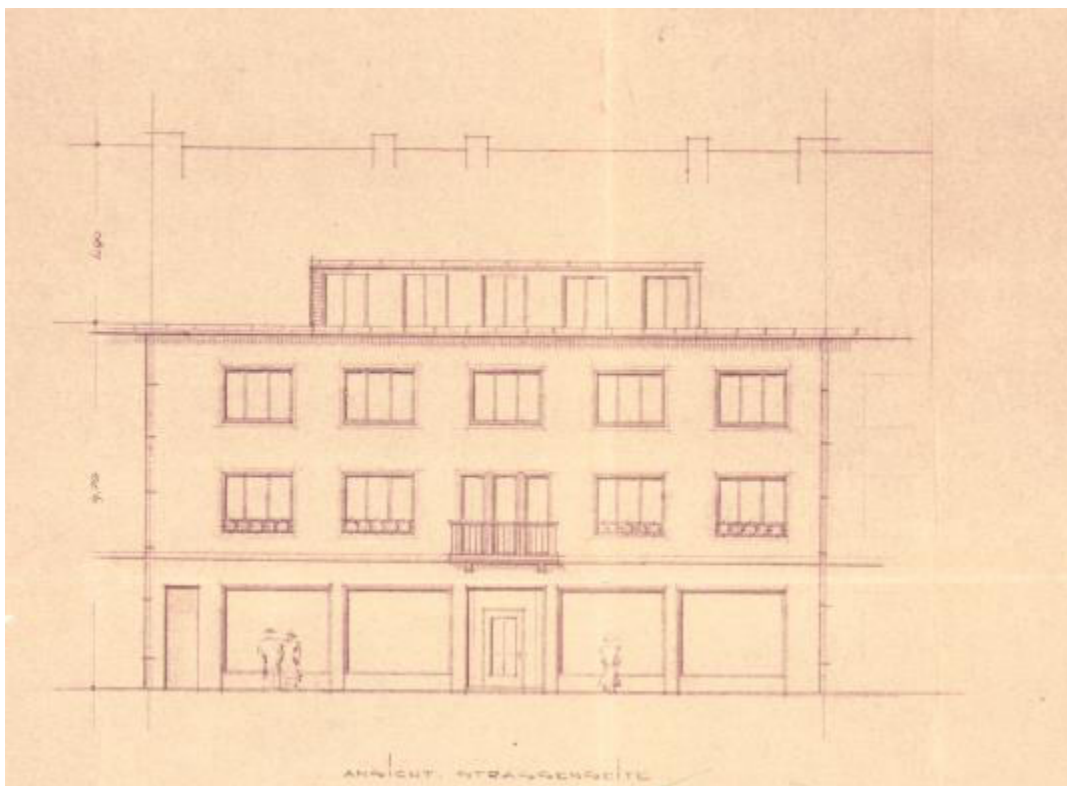
Kevelaer, 31. Januar 2024

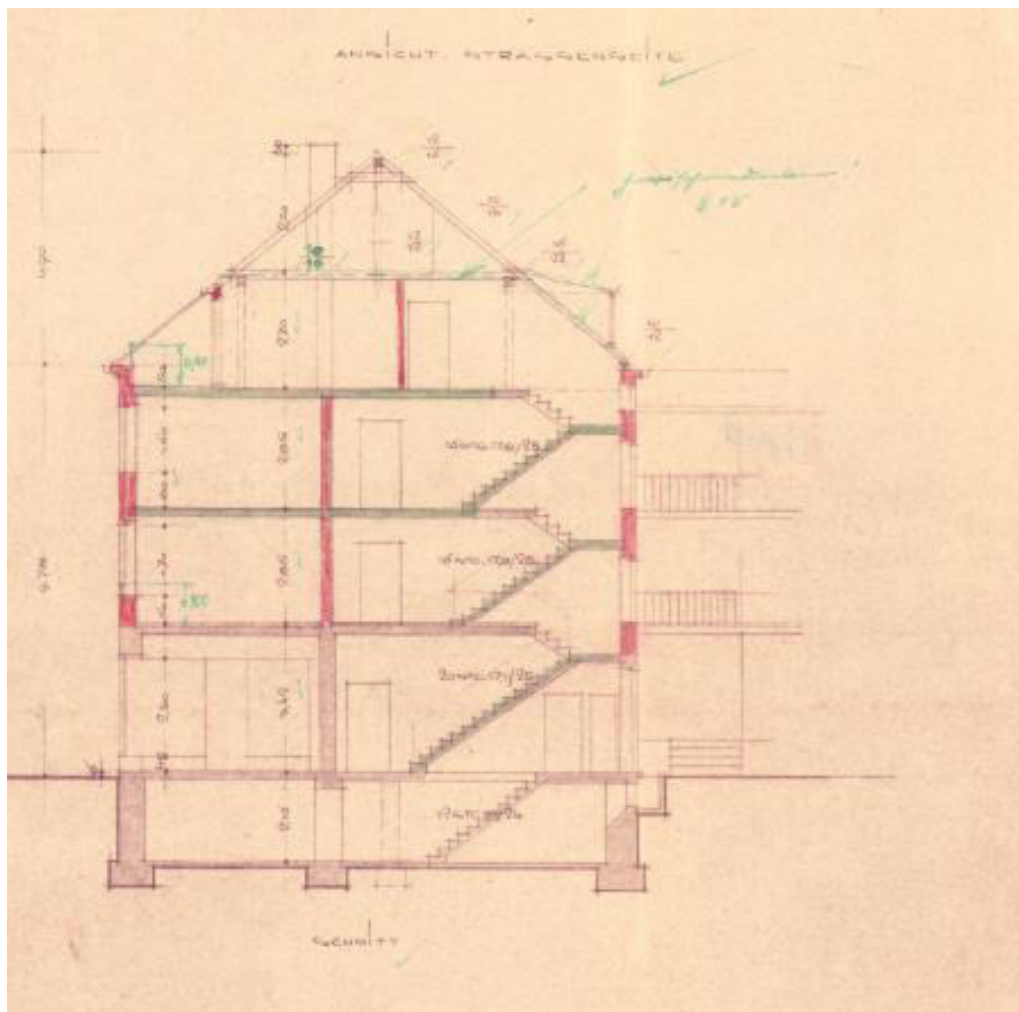
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

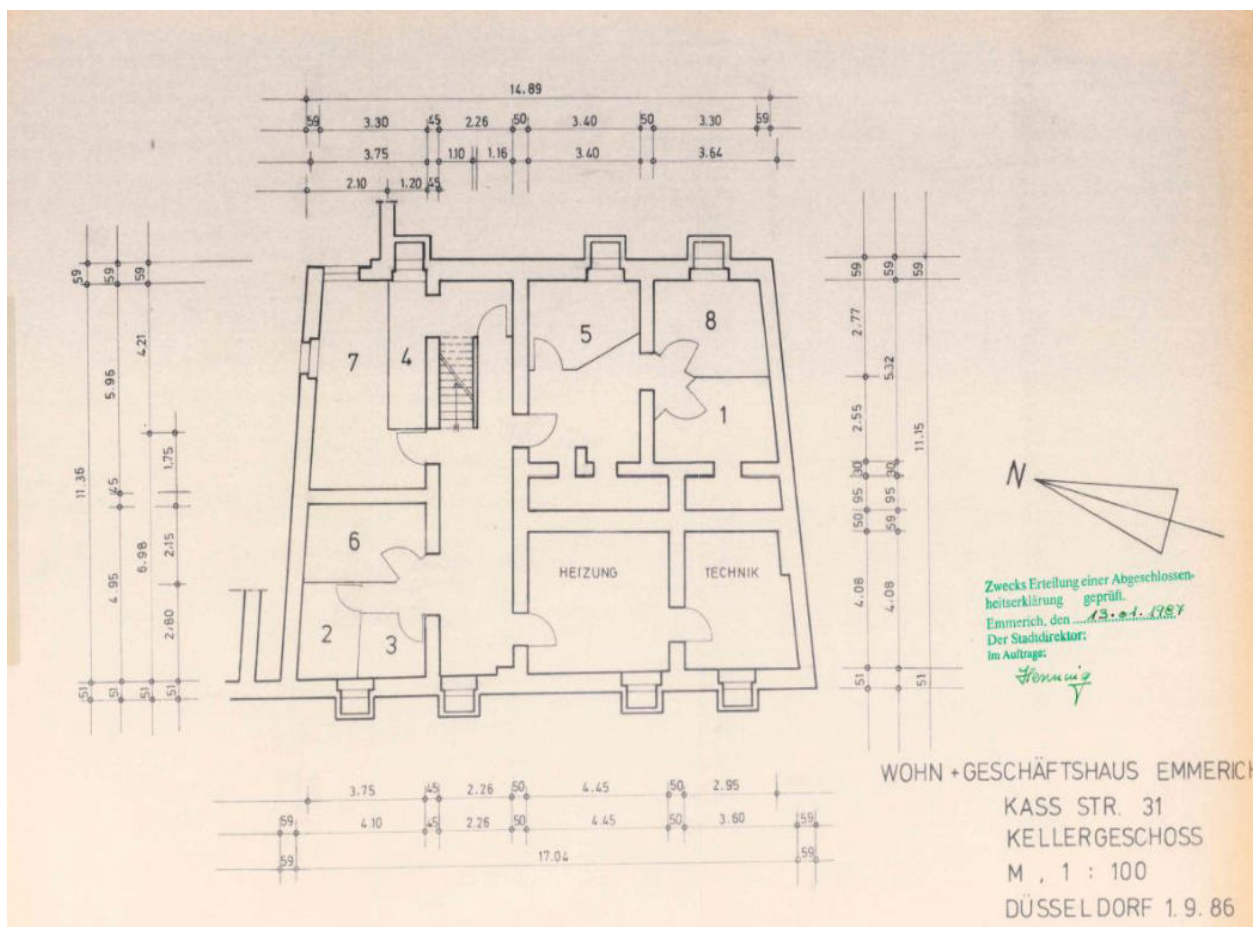
6 Anlagenverzeichnis

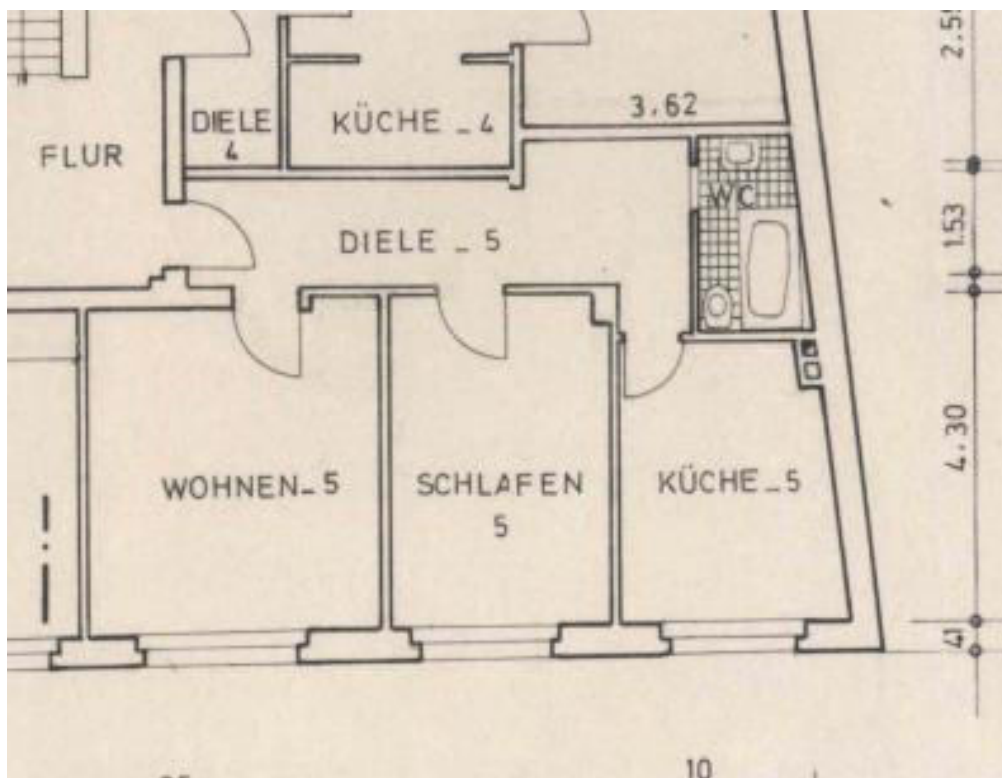
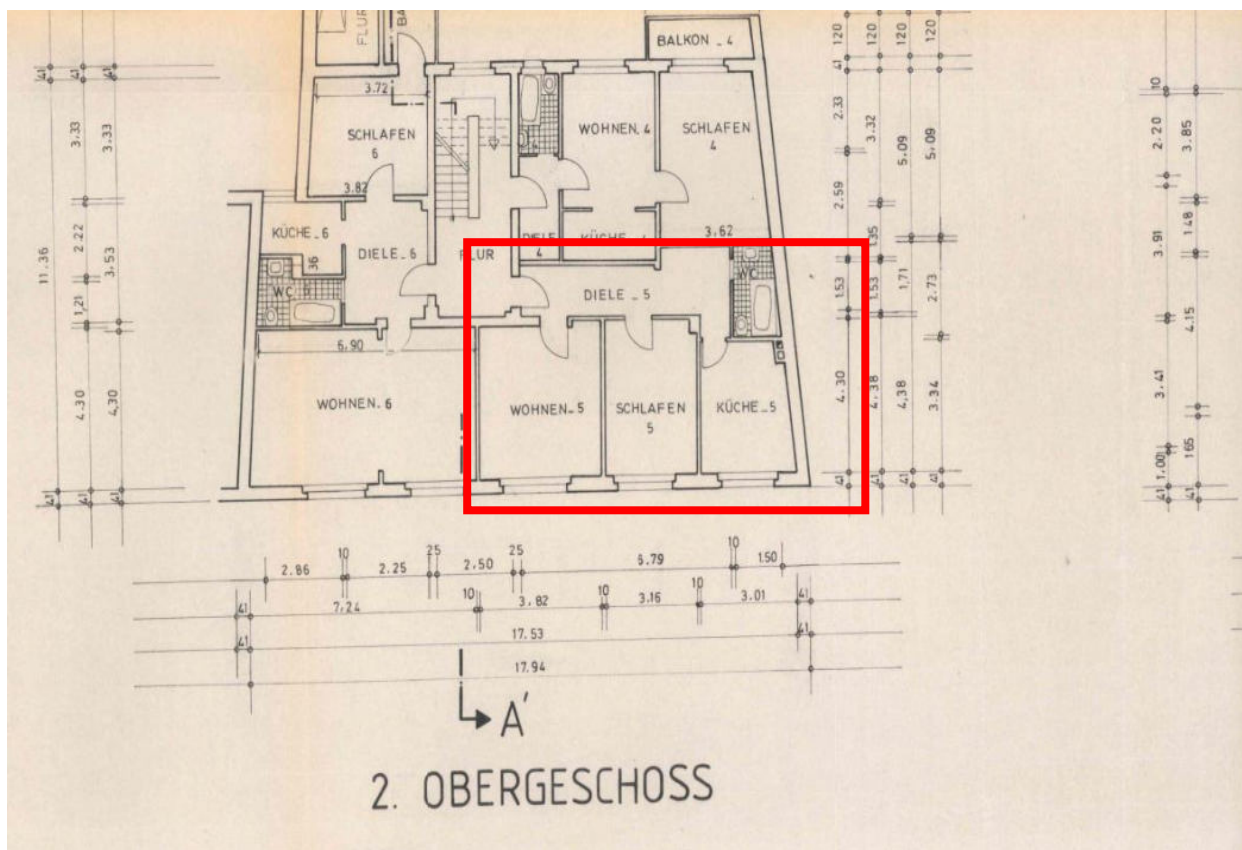
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	34
6.2 Wohnflächenberechnung	38
6.3 Flurkarte	39
6.4 Fotos	40
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	47
6.7 Anliegerbescheinigung	48
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49

6.1 Grundrisskizzen









6.2 Wohnflächenberechnung

Wohn- und Geschäftshaus:

Emmerich, Kaßstr. 31

Wohnflächenberechnung

Raumbezeichnung	Berechnung	qm
<u>Wohnung Nr. 5 - II. OG</u>		
Wohnung	$3,82 \times 4,30 =$	16,43 qm
Schlafen	$3,16 \times 4,38 =$	13,84 qm
WC	$1,20 + 1,50 \times \frac{2,70}{2} =$	3,65 qm
Diele	$0,98 \times 1,05 = 1,02 +$ $2,25 \times 1,71 = 3,85$ $4,54 \times 1,53 = 6,95 =$	11,82 qm
Küche	$2,60 + 3,61 \times \frac{3,34}{2} =$	9,37 qm
Σ Wohnung 5		= 55,11 qm

6.3 Flurkarte



**Kreis Kleve
Katasteramt**

Flurstück: 601
Flur: 18
Gemarkung: Emmerich
Kaßstraße 31, Emmerich am Rhein

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

Erstellt: 14.11.2023



6.4 Fotos





