

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 10.04.2024
Gutachten Nr. 464462404
Gericht AZ: 008 K 040/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück, Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich am Rhein

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **05.04.2024** ermittelt mit



298.950 €

(in Worten: zweihundertachtundneunzigtausendneunhundertfünfzig 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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten und 4 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich am Rhein
Gutachten Nr. 464462404

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	7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	8 -
1.7 Ortsbesichtigung	8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	10 -
3 Beschreibungen.....	11 -
3.1.Grundstücksmerkmale	11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	17 -
3.2.1 Vorbemerkungen	17 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	17 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	17 -
3.2.4 Gebäudetechnik	18 -
3.2.5 Sonstiges.....	18 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	18 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	19 -

3.5 Zubehör	- 19 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 19 -
3.7 Mietverhältnis	- 19 -
4 Wertermittlung	- 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 22 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 23 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 23 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 29 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	- 31 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 05.04.2024	- 32 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 33 -
6.1 Grundrisse	- 34 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	- 39 -
6.3 Flurkarte	- 41 -
6.4 Fotos.....	- 42 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 44 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 45 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 48 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 49 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 040/23
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, unterkellert, bestehend Aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden nebst Carport als PKW Stellplatz inkl. Abstellraum
	Adresse	Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	07.02.2024
	Ortstermin	05.04.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	05.04.2024

Gebäude	Baujahr	1999 Haus 2014 Carport + Abstellraum
	Wohnfläche	rd. 108 m ²
	Grundstücksgröße	rd. 254 m ²

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

Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück	rd. 55.880 €
	Restnutzungsdauer		55 Jahre
	Vorläufiger Sachwert		rd. 298.950 €
	Vorläufiger Vergleichswert		rd. 300.000 €
	BoG		0 €
	Verkehrswert		298.950 €

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 07.02.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.02.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist für die genehmigten Bauten erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich

gibt es für dieses Grundstück keine „Fristen“ in Bezug auf die Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

1.3 Bewertungsobjekt

Mit Baugenehmigung Nr. 00304/97 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit PKW Garage. Es handelt sich hierbei um die beiden Haushälften Nr. 9 und 9a.

Die abschließende Fertigstellungsanzeige erfolgte am 22.11.1999.

Demnach handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss, welches in Massivbauweise auf einem rd. 254 m² großen Grundstück errichtet wurde. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte der Ausbau des Spitzbodens.

Mit Baugenehmigung Nr. 01217/13-03 vom 217.03.2014 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Carports mit Abstellraum.

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 52 m² besteht aus Flur, Waschküche, Vorratsraum und Hobbyraum.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 64 m² besteht aus Diele, dem offenen Wohn-Esszimmer und Küchenbereich sowie einem Abstellraum und dem Gäste WC: Entgegen der Grundrisszeichnung wurde die Küchenwand entfernt und zum Ess- Wohnzimmer hin geöffnet. Ebenso wurde die Grundrisskonzeption vom Gäste-WC und Abstellraum geändert (siehe Grundrisszeichnung)

Das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 44 m² besteht aus dem Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, dem Elternschlafzimmer sowie zwei weiteren Kinderzimmern, die derzeit als Büro/Gästezimmer und als Hauswirtschaftsraum genutzt werden.

Vor dem Haus befindet sich der Carport mit dahinter liegendem Abstellraum und direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Der Garten ist eingefriedet.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Gastherme aus dem Baujahr 2020.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung durch Teileigentümer

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 **05.04.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 18.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.02.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 05.04.2024 verschoben.

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

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige
Teileigentümer

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 05.04.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2023
- Liegenschaftskarte vom 21.02.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Elten

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
3136	1	18	451	Gebäude und Freifläche Johannes Bours Str. 9	254

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 22.11.2023)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der der Eintragung 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 40/23). Eingetragen am 21.11.2023

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
Ortsteil	Elten

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

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

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

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Elten in einem ruhigen Wohngebiet

Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

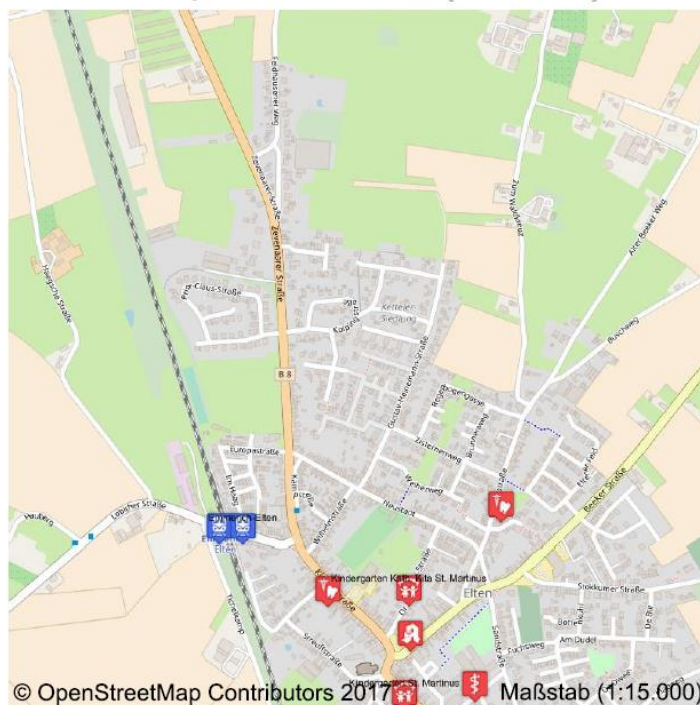
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt.

Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig vorhanden

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(7,5 km)
Apotheke	(0,6 km)
EKZ	(31,8 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(4,5 km)
Realschule	(9,3 km)
Hauptschule	(19,0 km)
Gesamtschule	(7,6 km)
Gymnasium	(7,2 km)
Hochschule	(9,3 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(31,0 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Elten (1,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Emmerich-Elten (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (65,5 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (31 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Neustadt (0,3 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische
Grundstückslage

Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 10 m und einer mittleren Tiefe von rd. 25 m

Art der Bebauung und
Nutzung der Straße

Die Johannes Bours Straße ist eine öffentliche gepflasterte Anliegerstraße. Das Bewertungsobjekt liegt am Ende eines Wendehammers direkt neben einem öffentlichen Spielplatz.

Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 29.02.2024 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist.

Es muss aber in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW erhoben werden. Entsprechende Maßnahmen sind langfristig nicht vorgesehen.

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.

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. Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich am Rhein
Gutachten Nr. 464462404

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Emmerich am Rhein 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 19.02.2024 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 20.02.2024 ist zu Gunsten des Grundstücks eine Baulast eingetragen.

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt.

Die begünstigende Baulasteintragung stellt keine Wertbeeinflussung für die Doppelhaushälfte dar.

Baulastenverzeichnis von Emmerich am Rhein Baulastenblatt Nr. **2527** Seite 1

Grundstück: **Emmerich am Rhein, Johannes-Bours-Straße 9a**

452

Gemarkung: **Elten**

Flur: **18**

Flurstück: ~~345 Teilfläche "B"~~

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des o. a. Grundstückes duldet auf Dauer im Rahmen der Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers zugunsten des Grundstückes Johannes-Bours-Straße 9, Gemarkung Elten, Flur 18, Flurstück 345 Teilfläche "A" den Anschluss an den gemeinsamen Revisionsschacht und die gemeinsame Abwasserleitung zum städtischen Mischwasserkanal und die Nutzung derselben.</p> <p>Die Duldung umfasst den Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung einschließlich evtl. Reparaturen der Abwasserleitung und des Revisionsschachtes. Die Lage des Schachtes und die Lage und der Verlauf der Abwasserleitung ist dem amtlichen Lageplan des ÖbVI te Laak vom 06.10.2010 zu entnehmen.</p> <p>Eigentümer des Flurstückes 345 Alfred Schnur</p> <p>Eingetragen aufgrund der Erklärung des Eigentümers Schnur vom 28.10.2010</p> <p>Emmerich am Rhein, 28.10.2010</p> <p><i>Alfred Schnur</i> Grünwald</p>	<p>Fortschreibung s. lfd. Nr. 2</p>
2	<p><u>Fortschreibung</u></p> <p>belastetes Grundstück Johannes-Bours-Straße 9a, Gemarkung Elten, Flur 18, 452</p> <p>begünstigtes Grundstück Johannes-Bours-Straße 9, Gemarkung Elten, Flur 18, 451</p> <p>Eingetragen aufgrund des Aktenvermerkes Fachbereich 5 – Stadtentwicklung – vom 09.03.2015.</p> <p>Emmerich am Rhein, 09.03.2015</p> <p><i>Grünwald</i> Grünwald</p>	

Denkmalschutz	Aufgrund der vorgefundenen Örtlichkeit wird angenommen, dass Belange des Denkmalschutzes nicht bestehen.
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 27.02.2024 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 19.02.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans EL 18/01 liegt.</p> <p>Art der Nutzung: reines Wohngebiet (WR) GRZ/GFZ 0,4/0,8 II geschossige Bauweise</p> <p>https://share.krzn.de:443/alfresco/service/ecm4u/exs/emmerich/share/DDISPUje/index).</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Offene ordnungsbehördliche Verfahren liegen keine vor.</p>
Bauordnungsrecht	<p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.</p>
Entwicklungsstufe	Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Doppelhaushälfte inkl. Carport und Abstellraum
Abmessungen Haus	ca. 6,36 m x 10,56 m = 67 m ² Grundfläche
Abmessung Carport	ca. 8,60 m x 3,50 m = 30 m ² Grundfläche

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 Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus als Doppelhausbebauung, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
Baujahr	1999 bzw. 2014 für Carport

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk bzw. Betonwände B25 wu für das Kellergeschoss
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerverblendung inkl. 10 cm Dämmung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Treppen	Geschosstreppen Holztreppe mit Holzgeländer
Fußböden	KG: Estrichboden bzw. Fliesen EG: Fliesen OG: Teppichboden, Fliesen, Laminat, Linoleumbelag
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Doppelverglasung Baujahr 1999
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztürblätter und Holzzargen in Bucheoptik
Innenansichten	Decken und Wände größtenteils verputzt und gestrichen, in Teilbereichen tapeziert

Sanitäre Installation	EG Gäste-WC – Handwaschbecken, WC, Wände deckenhoch gefliest OG: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche, Wände deckenhoch gefliest.
Besondere Bauteile	Carport, Terrasse

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gastherme Baujahr 2020, Fußbodenheizung im Erdgeschoss Fußbodenheizung im Bad und Flur im Obergeschoss, ansonsten Heizkörper in den 3 Räumen
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	zentral über Gastherme

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	eingefriedeter Gartenbereich
Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität, Modernisierung und Renovierung im Jahr 2014, neue Fliesen im Erdgeschoss, Gastherme im Jahr 2020 ausgetauscht.
Belichtung und Belüftung	gut.
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Nennenswerte wertmindernde Schäden, die über die normale Alterswertminderung und allgemeinen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Im Jahr 2014 erfolgten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten und sauberen Unterhaltungszustand.

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.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Emmerich am Rhein im Stadtteil Elten in einem ruhigen Wohngebiet am Ende der Straße in einem Wendehammer.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seiner Größe und seiner Mikrolage als 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)

Den lfd. Nummern der Eintragung Nr. 1 „Zwangsversteigerung“ wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer

Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen. Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.532 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

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

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

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 Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Sachwertverfahrens herangezogen.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 08.04.2024 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Bodenrichtwertnummer	80081
Der Bodenrichtwert ² beträgt	220,00 €/m ² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2024 und Boris.nrw vom 08.04.2024

Nutzungsart	Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschosszahl	Wohnbaufläche
Tiefe	I-II
	30 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden.

Abgabefreier BW Flurstück: $254 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 =$ **55.880 €**

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu

veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am 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 : Johannes Bouers Str. 9, 46446 Emmerich am Rhein

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1999

Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Modernisierungsgrad: 4 Punkte

lineare Alterswertminderung: 31,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,7	0,3		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,03
Außenwände	1 x 23% x 785					181 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 785					118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785					86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 785					86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 785					86 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785					39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785					71 €/m ² BGF
Heizung	0,7 x 9% x 785 + 0,3 x 9% x 945					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785					47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					789 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -						
					789 €/m² BGF	
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens					9,9 % von 789 €/m ²	78 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert					867 €/m² BGF	

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser 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 beschriebene 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

Doppelhaushälfte	
Wertermittlungsstichtag (WEST):	5. April 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	179,1 IX 2023
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	179,1
Baujahr:	1999
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	55 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhauss, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebaute Spitzboden	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	867 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	867 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	6,340	x	10,560	66,95 m ²
EG	6,360	x	10,560	67,16 m ²
DG	6,360	x	10,560	67,16 m ²
Brutto-Grundfläche				201,27 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	201,27 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	179,1

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1999	867	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		867	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag		1.553	€/m² BGF
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)			

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	312.572,31 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	312.572,31 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 31,00% (linear)	-96.897,42 €
Gebäudewert Doppelhaushälfte zum WEST	215.674,89 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Carport und Abstellraum	5.000,00 €
Gaube	1.500,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	6.500,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	222.174,89 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	6.665,25 €
Bodenwert	55.880,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	284.720,14 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1,05	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	298.956,15 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	0 €

Sachwert des Grundstücks 298.956,15 €
Sachwert des Grundstücks gerundet 298.950,00 €

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

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

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

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) entspricht nahezu dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2670 €/m ²		
Gemeinde	Emmerich am Rhein		
Immobilienrichtwertnummer	80003		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	2004	1999	-1 %
Wohnfläche	119 m ²	108 m ²	4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmmodernisiert	11 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	525 m ²	254 m ²	-11 %
Boden-/Lagewert	170 €/m ²	220 €/m ²	3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.780 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 05.04.2024

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 mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Johannes Bours Str. 9 46446 Emmerich am Rhein, Flur 18, Flurstück 451** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

298.950 €

(in Worten: zweihundertachtundneunzigtausendneunhundertfünfzig 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.

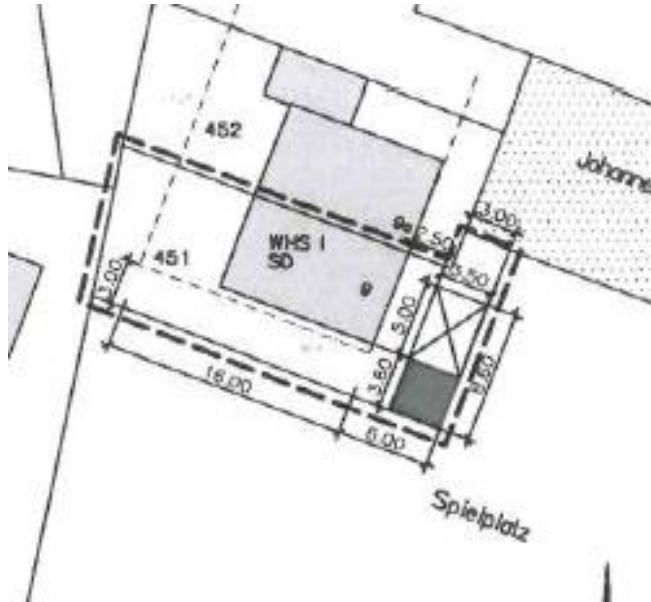
Kevelaer, 10. April 2024

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

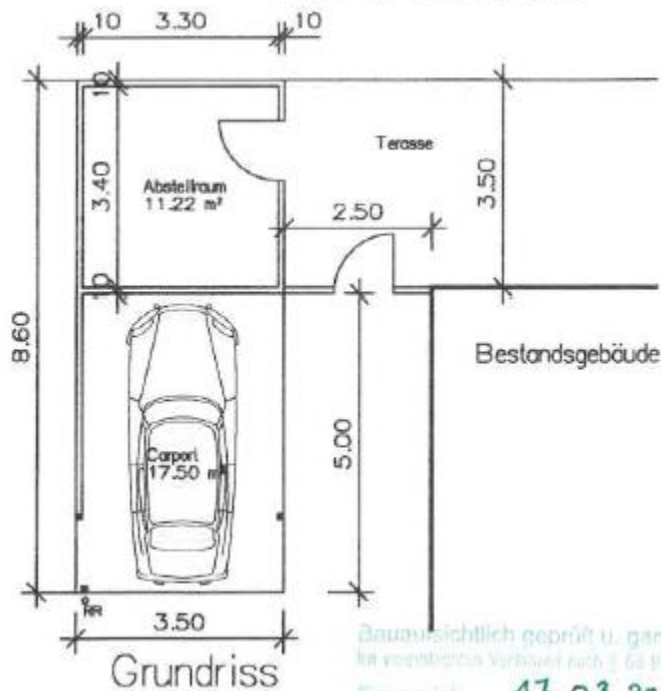
6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	34
6.2 Wohnflächenaufstellung	39
6.3 Flurkarte	41
6.4 Fotos	42
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	44
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	45
6.7 Anliegerbescheinigung	48
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49

6.1 Grundrisse

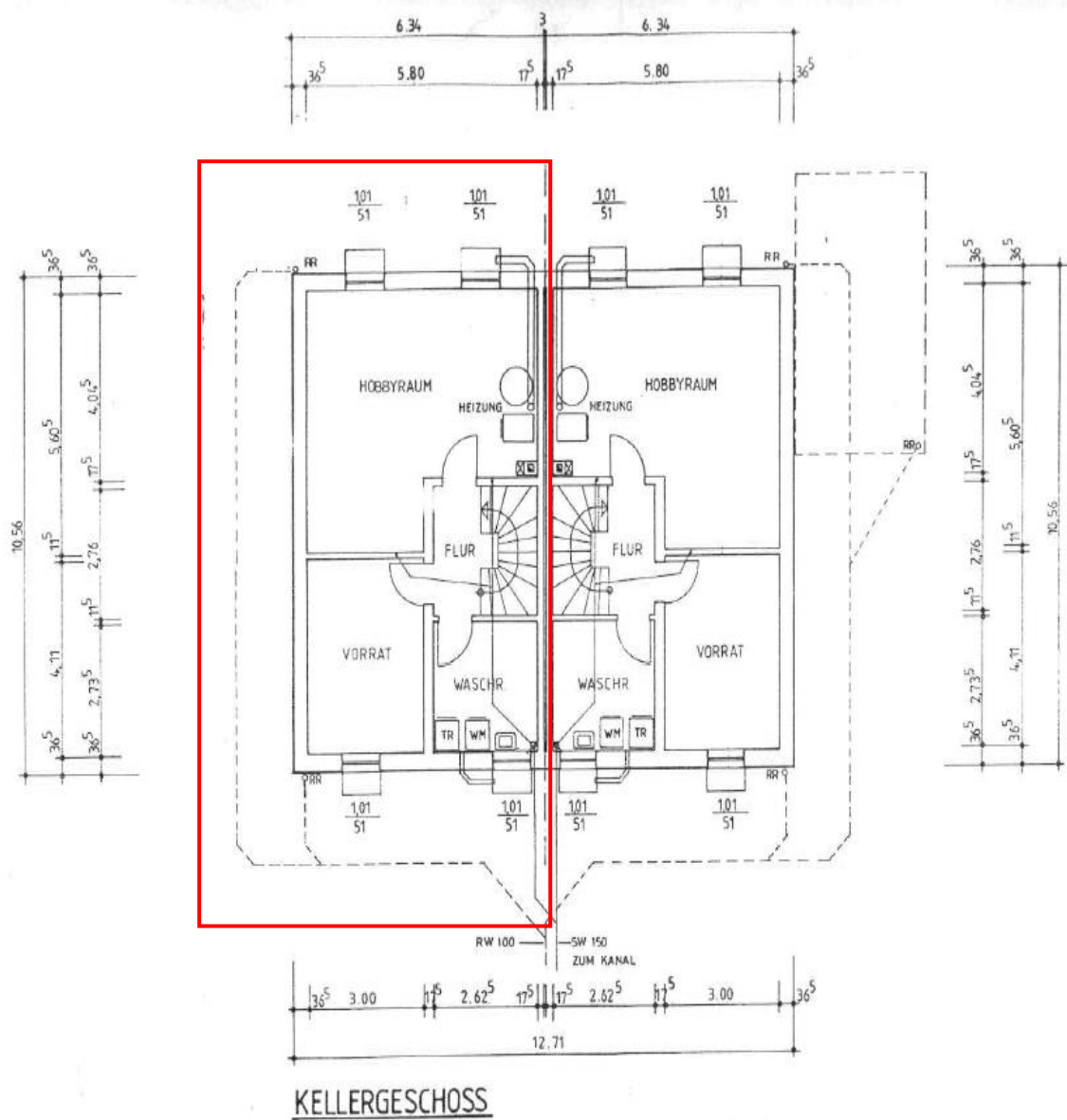


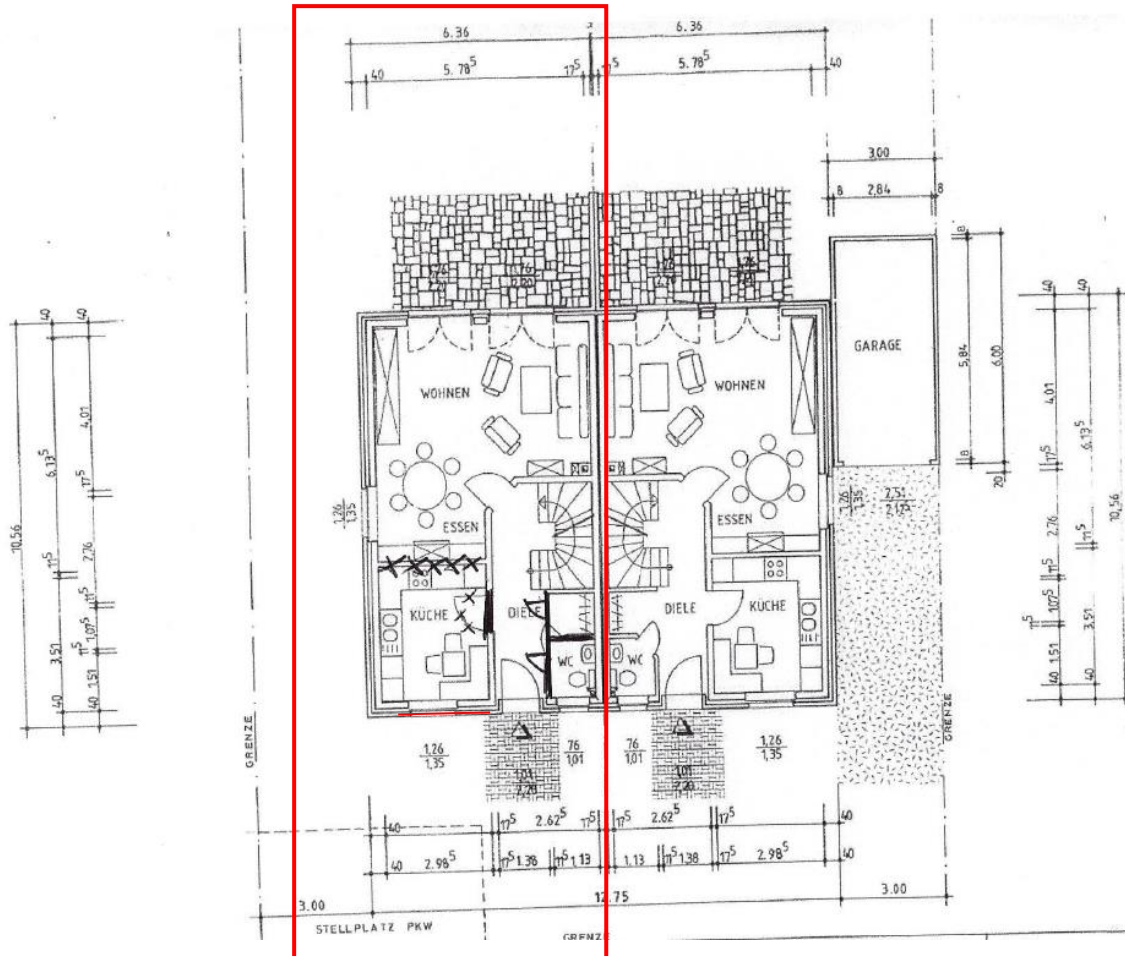
Süd-Westansicht

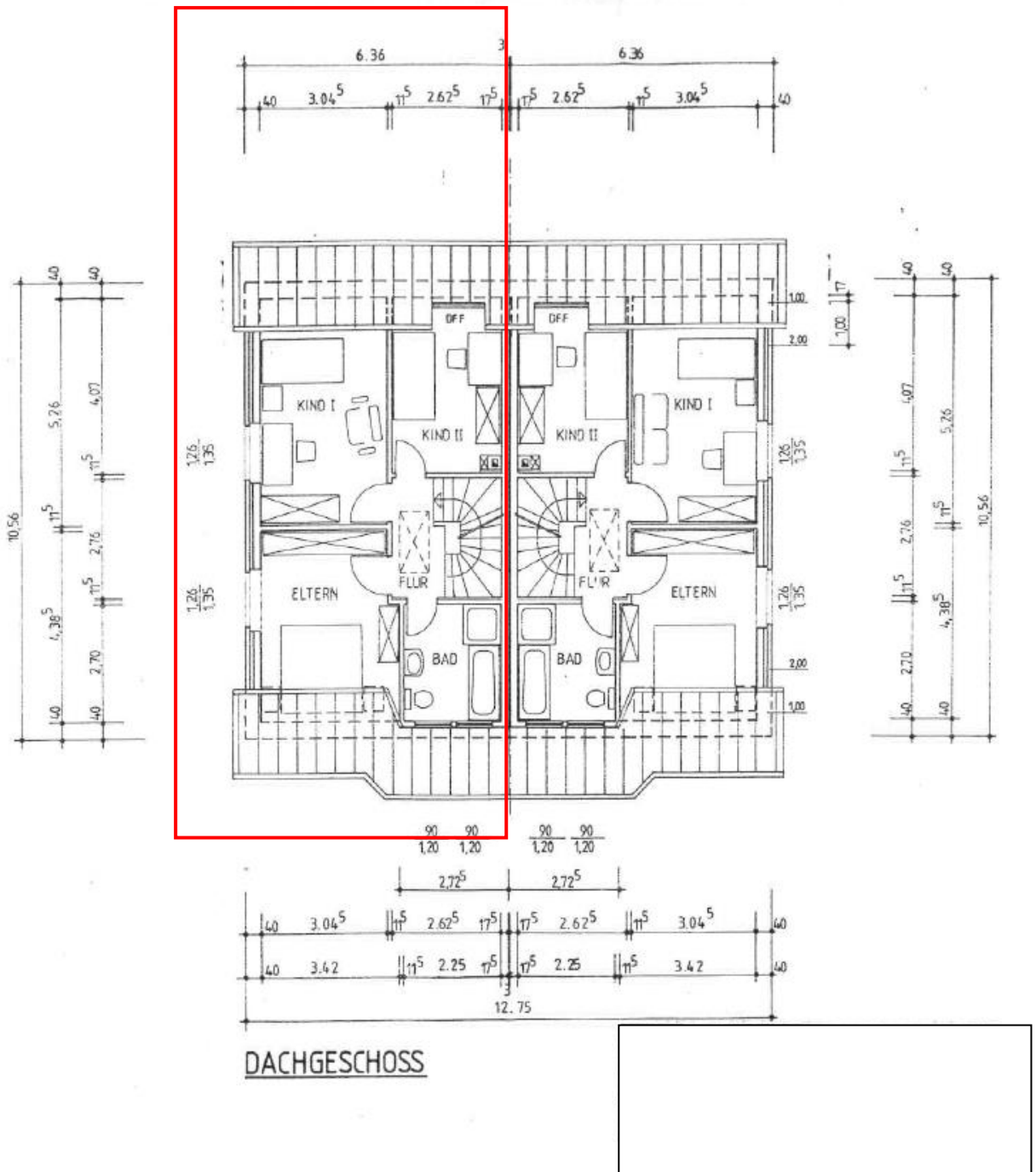


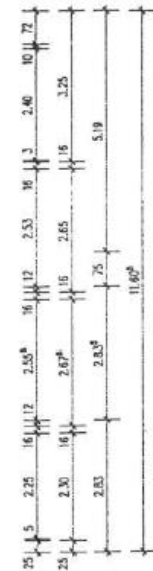
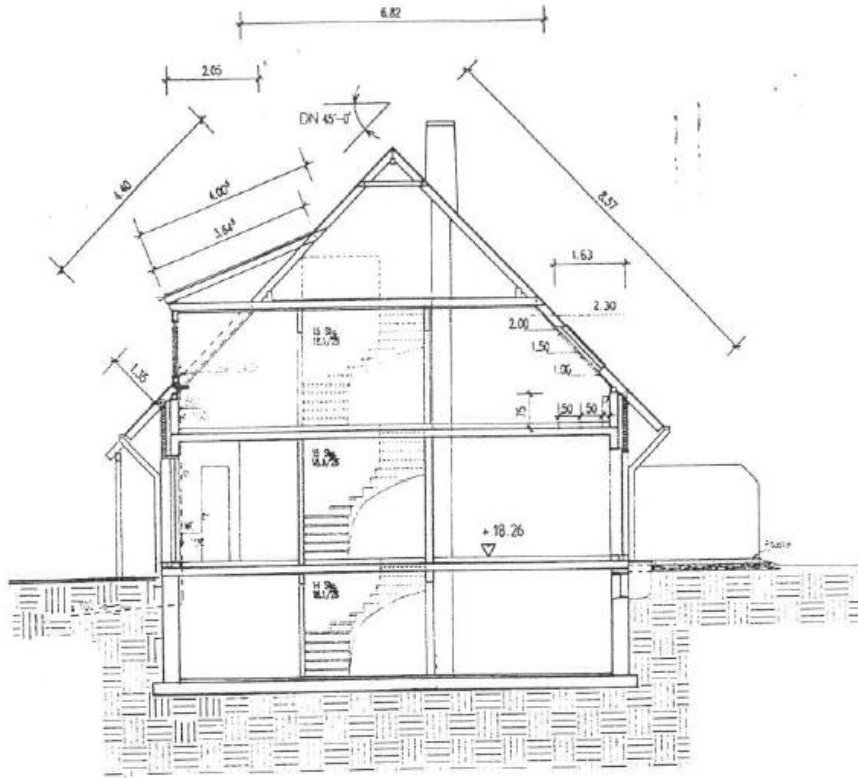
Grundriss

Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt
im vorliegenden Verfahren nach § 66 BauO NRW
Emmerich, 17.03.2014
Dipl.-Ing. Kerstin Schick











SCHNITT

6.2 Wohnflächenaufstellung

	<p>KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)</p> <p>Ingenieurleistungen ◦ Beratung ◦ Planung ◦ Koordination ◦ Controlling</p>


Wohnflächenaufstellung Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich Elten

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m ²	Bemerkung	Zwischen- summe / Fläche in m ²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m ²	Raum- höhe in m
EG	Raum1 (Wohnen 1)	3,860	4,130	15,942	0,000	0,000	0,000		15,942	1,000	15,942	
EG	Raum1 (Wohnen 1)	0,360	3,010	1,084	0,000	0,000	0,000	Durchgang	1,084	1,000	1,084	
EG	Küche	2,985	3,625	10,821	0,000	0,000	0,000		10,821	0,970	10,496	
EG	Diele	1,380	2,700	3,726	0,000	0,000	0,000		3,726	0,970	3,614	
EG		2,625	2,760	7,245	2,760	1,200	3,312	Treppe	3,933	0,970	3,815	
EG	AR	1,130	1,075	1,215	0,570	0,360	0,205		1,010	0,970	0,979	
EG	Gäste WC	1,130	1,510	1,706	0,000	0,000	0,000		1,706	0,970	1,655	
EG	Essen/Wohnen	5,785	4,010	23,198	0,000	0,000	0,000		23,198	0,970	22,502	
EG		2,985	2,125	6,343	2,450	0,900	2,205		4,138	0,970	4,014	
Gesamt											64,101	

	<p>KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)</p> <p>Ingenieurleistungen ◦ Beratung ◦ Planung ◦ Koordination ◦ Controlling</p>

Wohnflächenaufstellung Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich Elten

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m ²	Bemerkung	Zwischen- summe / Fläche in m ²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m ²	Raum- höhe in m
DG	Kind 1	3,045	1,000	3,045	0,000	0,000	0,000		3,045	0,500	1,523	1,0 bis 2,0
DG		3,045	4,090	12,454	0,000	0,000	0,000		12,454	0,970	12,080	
DG	Kind 2	2,625	1,000	2,625	0,000	0,000	0,000		2,625	0,500	1,313	1,0 bis 2,0
DG		2,625	2,900	7,613	0,000	0,000	0,000		7,613	0,970	7,384	
DG	Eltern	3,420	1,000	3,420	0,000	0,000	0,000		3,420	0,500	1,710	1,0 bis 2,0
DG		3,420	3,215	10,995	0,000	0,000	0,000		10,995	0,970	10,665	
DG	Bad	2,250	2,700	6,075	0,000	0,000	0,000		6,075	0,970	5,893	
DG	Diele	2,625	2,760	7,245	2,760	1,200	3,312	Treppe	3,933	0,970	3,815	
Gesamt											44,383	

	<p>KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)</p> <p>Ingenieurleistungen ▫ Beratung ▫ Planung ▫ Koordination ▫ Controlling</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nutzflächenaufstellung Johannes Bours Str. 9, 46446 Emmerich Elten

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m ²	Bemerkung	Zwischen- summe / Fläche in m ²	Faktor	Nutzfläche bereinigt in m ²	Raum- höhe in m
KG	Vorrat	3,000	4,110	12,330	0,000	0,000	0,000		12,330	1,000	12,330	
KG	Waschraum	2,625	2,735	7,179	0,000	0,000	0,000		7,179	1,000	7,179	
KG	Flur	2,625	2,760	7,245	2,765	1,200	3,318	Treppe	3,927	1,000	3,927	
KG	Hobbyraum	5,800	4,045	23,461	0,000	0,000	0,000		23,461	1,000	23,461	
		3,000	1,560	4,680	0,000	0,000	0,000		4,680	1,000	4,680	
Gesamt											51,577	

6.4 Fotos



