

Dipl.-Ing. Anja Wilkin

In den Galleien 9
47533 Kleve

Telefon 02821-24997
www.anjawilkin.de



Von der Industrie- und
Handelskammer Niederrhein
zu Duisburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert des Wohnungseigentums

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Stadt	46459 Rees
Ortsteil	Millingen
Lagebezeichnung	Wagnerstraße 25
Katasterbezeichnung	Gemarkung Millingen, Flur 11, Flurstück 182 (907 m ²)
Grundbuch	Amtsgericht Emmerich am Rhein, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Millingen Blatt 627A: 35/100 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit der Wohnung Nr. 2 und einer Garage
Verkehrswert	<u>211.000 €</u>
Wertermittlungsstichtag	21. April 2023
Ausfertigungsdatum	22. Juni 2023
Aktenzeichen	23010 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 003/23)
Ausfertigung	Büroausfertigung



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	5
2.3	Privatrecht	7
2.4	Öffentliches Recht	8
2.5	Altlasten	10
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1	Vorbemerkung	11
3.2	Gebäude	11
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Berechnungen	14
3.5	Gebäudeeinmessung	15
3.6	Dichtheitsprüfung	15
3.7	Sonstiges	15
4	Grundstücksmarkt	16
4.1	Grundstücksmarktsituation	16
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	16
5	Wertermittlungsgrundsätze	17
5.1	Vorschriften	17
5.2	Wertermittlungsverfahren	17
5.3	Gewähltes Verfahren	18
6	Bodenwert	19
6.1	Bodenrichtwert	19
6.2	Bodenwert	19
7	Sachwert	20
7.1	Sachwertmodell	20
7.2	Herstellungskosten	20
7.3	Vorläufiger Sachwert	22
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	24
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	25
7.6	Sachwert	26
8	Ertragswert	27
8.1	Ertragswertmodell	27
8.2	Rohertrag	27
8.3	Bewirtschaftungskosten	29
8.4	Reinertrag	29
8.5	Bodenverzinsung, Liegenschaftszins	29
8.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	30
8.7	Ertragswert	30
9	Immobilienrichtwert	31
10	Ergebnis des Gutachtens	33
10.1	Wertvergleich	33
10.2	Verkehrswert	33
11	Anlagen	34
11.1	Bauzeichnungen	34
11.2	Fotos	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 20.03.2023 wird der Verkehrswert für das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 2 (Haus Nr. 25) auf dem Grundstück Wagnerstraße 23, 25, 27 in Rees-Millingen ermittelt.

Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das mittlere Haus in einer Reihe von drei Häusern in der Rechtsform des Wohnungseigentums; außerdem um ein Teileigentum (westliche Garage) auf demselben Grundstück. Die Gebäude wurden 1978 errichtet.

1.2 Stichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung (21.04.2023) ist Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im Sinne von § 2 ImmoWertV.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Bewertung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Antragstellerin und die beiden Antragsgegner wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 28.03.2023 zur Ortsbesichtigung am 21.04.2023 um 14.00 Uhr geladen. Zum Termin erschienen die Antragstellerin und eine Antragsgegnerin, nicht aber der Antragsgegner.

Das Sondereigentum (Haus Nr. 25) wurde von innen und außen besichtigt. Der Spitzboden war nicht zugänglich, und die Garage konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden.

1.4 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2023
- Mietspiegel der Stadt Rees vom 01.07.2021
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 23.02.2023
- Teilungserklärung aus der Grundakte
- Baulastenauskunft des Kreises Kleve vom 12.06.2023
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 27.03.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Stadt Rees vom 14.06.2023
- Bauakte des Kreises Kleve, geführt seit 1978
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

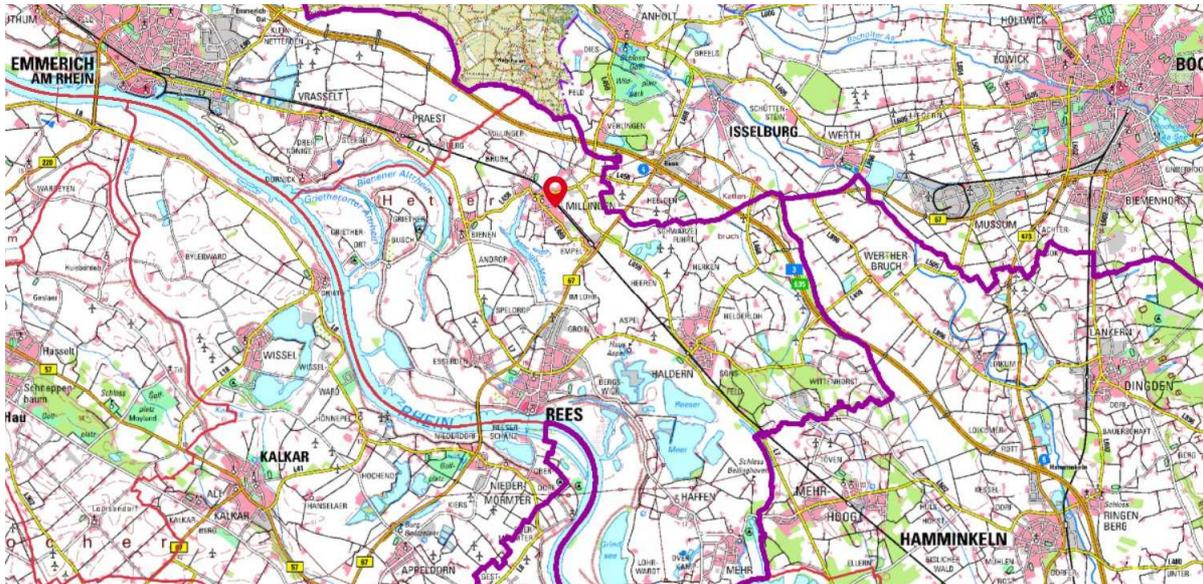
Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten wachsen. Leitbranchen sind neben den Bereichen Gesundheit/Sozialwesen und Agrobusiness/Food auch das Baugewerbe sowie der Anlagen- und Maschinenbau. Mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises Kleve.

Die Stadt Rees mit rund 22.000 Einwohnern liegt auf der rechten Rheinseite. Sie verfügt über die infrastrukturellen und kulturellen Einrichtungen eines Mittelzentrums. Die Stadt ist bei Tagestouristen beliebt durch die Rheinpromenade, die historische Stadtumwehung und die Naturschutzgebiete an den alten Rheinarmen.

Die Gewerbegebiete liegen im Norden der Stadt.

Das Gebiet ist durch Deiche vor Rheinhochwasser geschützt. Im Fall eines Hochwassers, das die Bemessungsgrenze überschreitet, oder bei einem Deichbruch, besteht Überflutungsgefahr.



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

2.1.2 Mikrolage

Der der ländlich gelegene Ortsteil Millingen ist ein Dorf 4 km nördlich der Stadt Rees. Es besitzt nicht den Charme der direkten Lage am Rhein, hat aber den Vorteil eines nahegelegenen Autobahnanschlusses und eines eigenen Bahnhofs. Die Bahnlinie dient dem Nah-, Fern- und Güterverkehr (Betuwe-Linie).

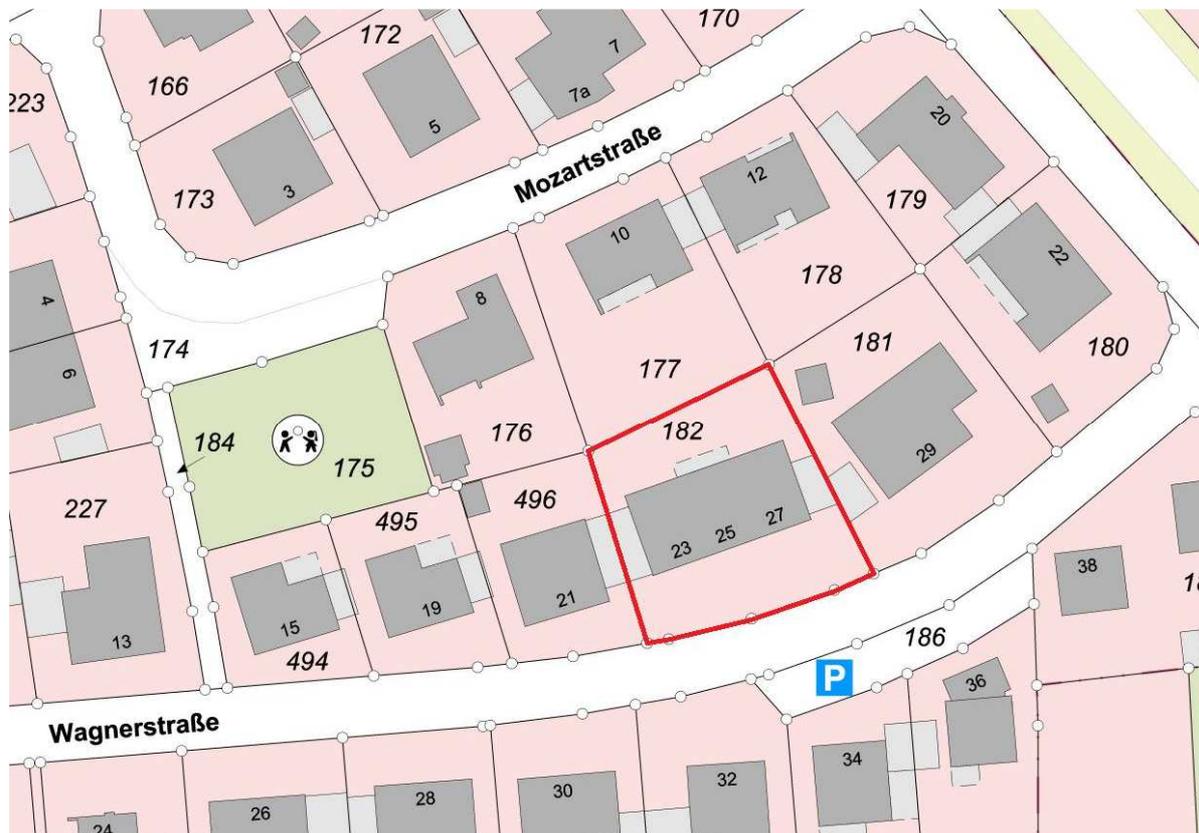
Millingen bietet eine Grundversorgung, Kindergarten und Grundschule im Ort.



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW),

Das Objekt liegt in einem der Wohnviertel des Ortes, 500 m vom Bahnhof und 5 km vom Autobahnanschluss (A 3) entfernt. Die Wohnumgebung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Bis auf den Zugverkehr ist die Wohnlage ruhig. Die Bahntrasse ist 70 m entfernt. Die Belästigung durch den Zugverkehr ist - nach Auskunft der Anwesenden bei der Ortsbesichtigung - mäßig. Während der Ortsbesichtigung konnten keine auffälligen Lärmbelästigungen wahrgenommen werden.

2.2 Grundstück, Erschließung, Nutzung



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Grundstücks

Das Grundstück mit den 3 Reihenhäusern ist ungefähr quadratisch geformt (Breite 27-33 m, Tiefe 27-32 m). Die Nachbargrundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung sind im Durchschnitt kleiner.

Der Vorgarten der Häuser liegt nach Süden, der hintere Garten nach Norden.
Das Gelände ist eben.

Das Grundstück wird über die Gemeindestraße „Wagnerstraße“ erschlossen. Sie ist mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Parken ist auf der Straße oder auf dem eigenen Grundstück möglich.

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasserkanal



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Sondereigentums/Sondernutzungsrechts Nr. 2

Das Wohnungseigentum steht seit etwa 4 Jahren leer. Die Nachbareigentume werden von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.

Ein Gewerbe wird in dem Wohnungseigentum nicht betrieben.

2.3 Privatrecht

2.3.1 Grundbuch

Amtsgericht Emmerich am Rhein Grundbuch von Millingen Blatt 627A Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	qm
1		35/100 (fünfunddreißig Hundertstel) Millingen	11	182	789	Miteigentumsanteil an dem Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Wagnerstraße 19, 23, 25, 27	-	9 07
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit zugehörigen Kellerräumen und einer Garage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Millingen 0626 A und 0628A) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 14. Januar 1980 Bezug genommen. Eingetragen am 10. Mai 1980.								

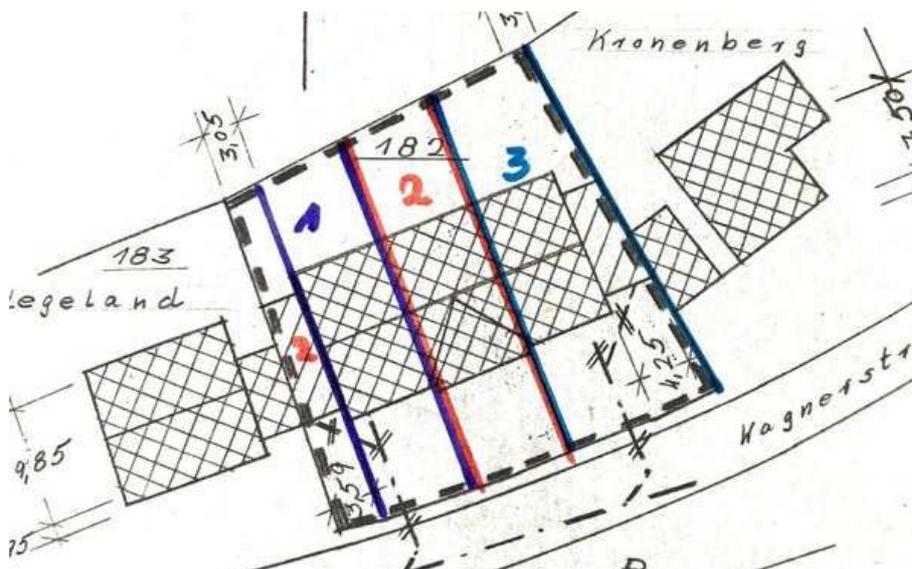
In Abteilung II (Rechte und Lasten) befanden sich keine Eintragungen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 21.02.2023 (Amtsgericht Kleve, 8 K 3/23).

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden nicht aufgeführt, da sie nicht verkehrswertrelevant sind.

2.3.2 Teilungserklärung

Mit der Teilungserklärung (URNr. 25/1980 vom 14.01.1980) wird das Grundstück in drei Miteigentumanteile aufgeteilt:

- Nr. 1: 30/100 (Wagnerstraße 23, ohne Garage)
- Nr. 2: 35/100 (Wagnerstraße 25, mit Garage links)
- Nr. 3: 35/100 (Wagnerstraße 27, mit Garage rechts)



Auszug aus dem Lageplan vom 20.11.1978, der zum Aufteilungsplan gehört

Nutzungsregelungen:

Der Grund und Boden vor und hinter den einzelnen Gebäuden bleibt ausschließlich dem jeweiligen Gebäudeeigentümer überlassen. Das gilt auch für das Garagengebäude zu Nr. 2. Allerdings steht die Fläche hinter der Garage Nr. 2 dem Eigentümer von Nr. 1 zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Im Bereich des Nutzungsrechts haben die jeweiligen Eigentümer die alleinige Unterhaltungsverpflichtung.

Zur Befüllung der Öltanks dürfen die Schläuche durch eine der Garagen geführt werden.

Beim Bau der überdachten Terrasse 1987 wurde der Aufteilungsplan nicht geändert. Die Bauakte enthielt eine Zustimmungserklärung der Miteigentümer.

2.3.3 Hausverwaltung

Die Anwesenden bei der Ortsbesichtigung erklärten, dass die Gemeinschaft der Eigentümer keine Versammlungen abhält und keine Erhaltungsrücklage angespart hat. Bei Bedarf beraten sich die Eigentümer informell.

2.3.4 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse liegen nicht vor.

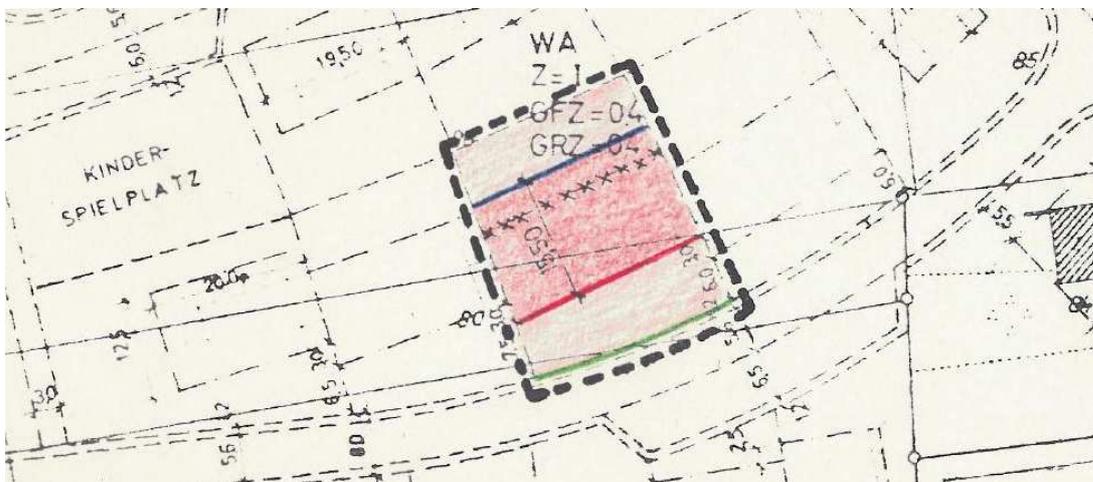
Die Garage wird zeitweilig von einem Nachbarn genutzt, jedoch ohne Mietverhältnis.

2.4 Öffentliches Recht

2.4.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Millingen Nr. 8 der Stadt Rees, rechtskräftig geworden am 22.01.1968. Für die Terrassenüberdachung des Hauses Nr. 25 wurde der Plan am 12.01.1987 im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung angepasst.

Die Bebauungspläne sowie die textlichen Festsetzungen sind im Geoportal einzusehen (www.geoportal-niederrhein.de).



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), Plan der 2. Vereinfachten Änderung

Für das Grundstück wurde Art der baulichen Nutzung mit „WA“ festgelegt (Allgemeines Wohngebiet).

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bestimmt mit:

Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,4; 1 Vollgeschoss

2.4.2 Baugenehmigungen

Der Kreis Kleve führt seit 1978 eine Bauakte über das Grundstück. Die am 14.06.2023 eingesehene Bauakte enthielt Unterlagen zum Garagenneubau, zur Abgeschlossenheit sowie Unterlagen zur überdachten Terrasse. Unterlagen zum Hausbau selbst waren jedoch nicht abgeheftet.

In der Bauakte befand sich ein Lageplan, der auf Basis einer alten Zeichnung erstellt war. Darauf war der Stempel des Landkreises Rees zusehen „Gehört zum Bauschein vom 02. April 1973“. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es dabei um die Genehmigung der Wohnhäuser geht. Vermutlich wurden die Genehmigungsunterlagen bei der kommunalen Neuordnung 1975 nicht an den Kreis Kleve weitergereicht. Die rechtmäßige Errichtung der Wohnhäuser wird unterstellt.

Die beiden Garagen wurden mit Genehmigung vom 24.04.1978 seitlich der vorhandenen Wohnhäuser errichtet. Der Nachbar auf der westlichen Seite hat seine Zustimmung zur Garagenlänge von 9,75 m erteilt. Die Schlussabnahme fand am 05.12.1979 statt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan wurde am 17.09.1979 ausgestellt.

Die Genehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung wurde am 09.02.1987 erteilt. Im Vorfeld dieser Genehmigung wurde der Bebauungsplan geändert (Verlegung der hinteren Baugrenze nach hinten). Die Schlussabnahme war am 27.05.1987.

2.4.3 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Planfestsetzungen wurden an die vorhandene Bebauung angepasst und lassen keine weiteren Gebäude zu.

Der Kreis Kleve ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

2.4.5 Stellplätze

Zu dem Wohnungseigentum gehört eine Garage.

2.4.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Erschließungsanlage „Wagnerstraße“ ist endgültig hergestellt. Hierfür sind im Jahr 1974 Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erhoben worden.

Für eine künftige Erneuerung oder sonstige Ausbaumaßnahme können Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) erhoben werden.

Dies ist nach dem aktuellen Investivplan der Stadt Rees derzeit nicht geplant.

2.4.7 Naturschutz

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.5 Altlasten

2.5.1 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster (Kataster gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW, geführt vom Kreis Kleve) sind für das Objekt derzeit keine Eintragungen verzeichnet.

Die Altlastenstelle weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, wodurch spätere Änderungen nicht ausgeschlossen sind.

2.5.2 Altlasteneinschätzung

Die örtlichen Gegebenheiten liefern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen.

Im zweiten Weltkrieg lag Rees im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Einschränkung der planungskonformen Nutzung zur Folge haben.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung, Angaben der Teilnehmenden an der Ortsbesichtigung, Unterlagen in der amtlichen Bauakte und auf Annahmen zur üblichen Bauausführung im Entstehungsjahr.

Es erfolgte keine Überprüfung:

- der technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit
- der Gebäudestatik, des Brandschutzes, der Winddichtigkeit
- auf tierische oder pflanzliche Schädlinge
- auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Ausdünstungen
- ob das Objekt in angemessener Höhe versichert ist

3.2 Gebäude

Wohnhaus: Massivbau, Reihenmittelhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebauten Dachgeschoss

Garage: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

3.2.1 Gebäudebeschreibung

Baujahr

1973: Neubau von 3 Reihenhäusern, Architekt Manfred Vallée, Rees

1978: Anbau der Garagen

1987: Anbau der überdachten Terrasse

Außenwände

- Kellerwände Beton oder Mauerwerk, innen verputzt
- Geschosswände Mauerwerk mit rotbrauner Verblendung
- Kerndämmung vermutlich nicht vorhanden, da Außenwände nur 0,365 m stark

Dach

- Satteldach mit angesetztem Giebel
- dunkle Betonsteineindeckung, Dachrand mit mehreren Reihen Kunstschieferplatten
- Wärmedämmung nicht bekannt
- Dachrinnen Zink

Fenster und Außentüren

- Holzrahmen (Tropenholz, rotbraun) mit Zweifachverglasung, Einbau vor 1992
- Kunststoff-Rollläden, manuell betrieben
- Haustür Aluminiumrahmen mit Bleiverglasung (1973)

Innenwände und Türen

- Innenwände massiv
- Limbholz-Füllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Stahlzargen,

Deckenkonstruktion und Treppen

- Stahlbetondecken über Keller und EG, Holzbalkendecke über DG
- Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer
- keine Luke zum Spitzboden

Fußböden

- Mosaikparkett in den Wohnzimmern, Schlafzimmern und in der Küche DG
- Fliesen weiß/olivgrün in den Fluren
- Mosaikfliesen (weiß) in den Badezimmern
- Kunststeinplatten im Treppenhaus

Sanitäreinrichtungen

- KG: Sauna und Badewanne (1973)
- EG: Badezimmer von 1973 mit Stand-WC, Dusche, Waschtisch (Wände und Sanitärelemente in türkis)
- DG: Badezimmer von 1973 mit Stand-WC, Dusche, Waschtisch (Wände und Sanitärelemente in olivgrün)

Heizung

- Öl-Zentralheizung
- Niedertemperaturkessel Viessmann Vitola comferral, Einbau 1997
- 3 Kunststoff-Öltanks, Einbau 1997
- Rippenheizkörper in den Wohn- und Kellerräumen
- Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer (im Bad und in der Küche)

sonstige technische Ausstattung

- Zählerkasten und Elektroausstattung von 1973
- Türsprechanlage

Sonstige, nicht von der Bruttogrundfläche erfasste Bauteile

- Hauseingangspodest mit 3 Stufen
- Kelleraußentreppe
- Flachdach-Dachgaube über die gesamte Hausbreite
- Balkon mit gefliestem Boden (rotbraun), Geländer mit Kunststoffpanelen
- Dachüberstand über dem Balkon

3.2.2 Grundriss

- in EG und DG je eine abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung
- in beiden Wohnungen ein sehr kleines, innenliegendes Badezimmer
- Schlafzimmer im EG ist gefangener Raum
- Küche im DG ist Durchgangszimmer
- Deckenhöhe im KG 2,20 m; im EG 2,44 m; im DG 2,52 m
- Haus ist nicht barrierearm, Erdgeschossniveau ca. 0,6 m über Geländeniveau
- Spitzboden nicht zu Wohnraum ausbaubar, keine Treppe/Leiter zum Spitzboden

3.2.3 Zustand

Das Gemeinschafts- und das Sondereigentum befanden sich am Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand, jedoch mit Modernisierungsrückständen.

Technischer Zustand:

- Eine Kunstschieferschindel hat sich gelöst.
- Die Kunstschieferplatten sind möglicherweise asbesthaltig.
- Kleine Beschädigungen wie eine fehlende Steckdosenabdeckung, fehlende Stücke der Fußleiste, Beschädigungen der Tapete, Korrosion am Balkongeländer
- Das Fensterholz ist anstrichbedürftig.
- Die Sanitäranlagen aus der Bauzeit sind stellenweise verkalkt.
- Unter den Fenstern der Dachgaube sind Feuchtigkeitsspuren.
- Die Rauchmelder fehlen.
- Die Reparatur eines Wasserschadens im Keller wurde nach Auskunft der Teilnehmenden an der Ortsbesichtigung nicht beendet; das Wasser ist daher abgestellt. Grobe Schäden waren nicht mehr zu erkennen.
- Das Alter des Hauses lässt vermuten, dass die elektrischen Anlagen und die Rohrleitungen überprüft und ggf. erneuert werden sollten.

Energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Die Außenwände sind nicht gedämmt.
- Es konnte nicht festgestellt werden, ob oder wie das Dach gedämmt ist; jedoch wird unterstellt, dass die Mindestanforderung gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 47 GEG) nicht erfüllt ist.
- Die Kellerdecke ist nicht gedämmt.
- Die Holzfenster sind zwar doppelt verglast, jedoch ist die Schließ- und Abdichtungsmechanik aus der Bauzeit und somit veraltet.
- Die Ölheizung von 1997 darf noch betrieben werden, wird aber in wenigen Jahren durch ein energetisches System ersetzt werden müssen.
- Die Dachform im Bereich des Sondereigentums Nr. 2 eignet sich nicht für Solarpaneele; die Dächer der beiden Nachbareigentume eignen sich.
- Das Haus hat keine Lüftungsanlage/Wärmetauscher.
- Es gibt keine Ladestelle für E-Autos.

Wirtschaftlicher Zustand:

- Kleine Badezimmer sind in der heutigen Zeit nicht mehr gewünscht.
- Die Ausstattung mit kleinen, bunten Fliesen der 1970er Jahre entspricht nicht den aktuellen Wohnvorstellungen.
- Die Holz-Deckenvertäfelungen, die bautechnisch gut erhalten sind, entsprechen nicht mehr der heutigen Ausstattungsmode.
- Das Haus ist nicht barrierefrei (3 Stufen zum EG, kleine Bäder).
- Der Grundriss ist flexibel, aber wegen der kleinen Bäder und der gefangenen Räume nicht optimal.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Garage

- eingeschossiges Massivgebäude mit Betonboden und Betondecke
- Flachdacheindeckung
- Metall-Schwinger
- Gebäudezustand: Undichtigkeit am Dach (laut Auskunft der Anwesenden bei der Ortsbesichtigung, Garage wurde nicht von innen besichtigt)

3.3.2 Sonstige Außenanlagen

- erhöhte Terrasse mit gefliestem Boden (cremefarben), Überdachung als Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung, 3 Stufen zum Garten, kleine Schäden
- Betonplattierung zur Haustür, Betonsteinpflaster in der Garageneinfahrt
- Vorgartengestaltung mit Ziersträuchern und niedriger Einfriedungsmauer mit Jägerzaunelementen
- Garten als Kunstgrasfläche mit einfacher Einfriedung
- Gartenanlage einfach, gepflegt

3.4 Berechnungen

Die Maße sind auf Dezimeter gerundet den Bauzeichnungen entnommen und wurden über Messungen in der digitalen Katasterkarte überprüft.

Wohnhaus	$7,5 * 11,5$	=	86,25 m ²
überdachte Terrasse	$7,5 * 2,7$	=	20,25 m ²
Garage	$(3,59 + 3,05)/2 * 9,85$	=	32,70 m ²
bebaute Fläche		=	139,20 m ²
bebauter Flächenanteil		=	15,3%

3.4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche berechnet sich nach DIN 277 (2016).

Keller	$7,5 * 11,5$	=	86,25 m ²
Erdgeschoss	$7,5 * 11,5$	=	86,25 m ²
Dachgeschoss	$7,5 * 11,5$	=	86,25 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus		=	258,75 m²
Garage	$(3,59 + 3,05)/2 * 9,85$	=	32,70 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Garage		=	291,45 m²

3.4.2 Wohnfläche

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche stammen aus eigener Raumvermessung mit einer Genauigkeit von 2-3 cm.

In den Dachschrägen wurden die Flächen mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m halbiert.

Die Berechnung entspricht den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung.

Flur	1,11 * 2,79	=	3,10 m ²
Bad	0,94 * 2,76	=	2,59 m ²
Wohnen	4,67 * 6,5	=	30,36 m ²
Schlafen	3,99 * 3,48	=	13,89 m ²
Küche	3,54 * 4,00 - 0,75 * 0,43	=	13,84 m ²
Terrasse	5,92 * 2,57 * 1/4	=	3,80 m ²
Wohnfläche EG		=	67,58 m²
Flur	1,08 * 2,80	=	3,02 m ²
Bad	0,96 * 2,76	=	2,65 m ²
Wohnen	4,69 * 6,02 - 0,45 * 1,90/2	=	27,81 m ²
Schlafen	3,49 * 4,05	=	14,13 m ²
Küche	3,54 * 3,5 - 0,75 * 0,54	=	11,99 m ²
Balkon	9,79 * 0,95 * 1/4	=	2,33 m ²
Wohnfläche DG		=	61,93 m²
Wohnfläche		=	129,51 m²

3.5 Gebäudeeinmessung

Wohnhaus, Garagen und Terrasse sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen.

3.6 Dichtheitsprüfung

Eine Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw) wurde noch nicht durchgeführt. Eine Prüfungspflicht besteht nach derzeitiger Rechtslage nicht.

3.7 Sonstiges

In der Bewertung wird unterstellt, dass Folgendes zutrifft:

- Es wurde keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage angespart.
- Statik und Brandschutz weisen keine Mängel auf, welche die Nutzung verhindern.
- Die oberste Geschosdecke erfüllt den Mindestwärmeschutz gemäß dem Gebäudeenergiegesetz nicht.
- Die technischen Anlagen funktionieren.
- Das Objekt ist in angemessener Höhe versichert.

Andere als die bisher genannten privaten oder öffentlichen Rechte oder Zahlungsverpflichtungen sind nicht bekannt.

Der Wert von Einbaumöbeln und Küchen ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB wurde nicht vorgefunden.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarktsituation

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region die meistverkauften Objekte, bei Gebrauchtimmobilien insbesondere die ruhig, aber zentral gelegenen, frei stehenden Häuser mit Garten.

Wohnungseigentum erlebt eine gestiegene Nachfrage im Segment der barrierefreien, zentral gelegenen Eigentumswohnungen.

Eine energiesparende Bauweise und barrierefreie Einrichtungen sind verkaufsfördernd. Schäden und Instandhaltungsrückstände an den Gebäuden wirken verkaufshemmend, da die Kosten und die Dauer von Modernisierungsmaßnahmen aktuell schwierig einzuschätzen sind.

Seit einigen Jahren stiegen die Preise auf dem Grundstücksmarkt, bedingt durch die Niedrigzinspolitik. Nach Beginn der Covid-Pandemie 2020 hat sich der Preisanstieg weiter verstärkt und erreichte im Jahr 2021 einen Rekordwert. Gleichzeitig machte sich eine Material- und Handwerkerknappheit bemerkbar, die sich ab Februar 2022 durch den Ukraine-Krieg verschärfte. Hinzu kommen die Beendigung der Nullzinspolitik, der Anstieg der Inflation und gestiegene Baukosten.

Seit Mitte 2022 ist eine Abnahme der Preissteigerungen zu beobachten, und seit dem letzten Quartal 2022 auch Preisrückgänge.

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2023. Im Jahr 2023 hat sich der positive Markttrend nicht weiter fortgesetzt, vielmehr ist eine deutliche Kaufzurückhaltung bei noch hohen Preisen festzustellen. Für die absehbare Zukunft ist mit nachgebenden Preisen zu rechnen.

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Objekt hat den Charakter eines Einfamilienhauses, auch wenn es die rechtliche Form des Wohnungseigentums hat.

Durch seine flexible Nutzbarkeit wird die Marktgängigkeit gegeben sein. Es kann in zwei Wohnungen unterteilt werden oder als Einfamilienhaus genutzt werden.

Weitere Vorteile bestehen in der ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage. Allerdings muss sich noch herausstellen, wie sich die Belastung durch die Güterzuglinie auswirkt, wenn diese mit dem geplanten dritten Gleis ausgestattet wird.

Nachteilig ist der veraltete Dämmzustand des Hauses und die Gestaltung in der Optik der 1980er Jahre.

Die Bauform des Reihenmittelhauses hat Vorteile bei der Beheizung, aber schafft auch ein beengtes Gefühl inmitten der freistehenden Einfamilienhäuser.

Weniger beliebt ist bei manchen Eigenheiminteressenten die Rechtsform des Wohnungseigentums. Sie schränkt die freie Verfügbarkeit über die Bausubstanz ein und ist mit einer gewissen Abhängigkeit von den Nachbarn verbunden. Volleigentum wird bevorzugt.

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert entsprechend der deutschen Wertermittlungsvorschriften bestimmt.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

§ 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

5.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) eignet sich grundsätzlich für jedes Objekt. Die Vergleichspreise sollen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, bauliche Nutzung, Grundstücksgröße, Gebäudealter, Zustand, Erträge, usw.) aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) eignet sich für Objekte, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswerten bildet den Ertragswert, wobei in die Gebäudeertragswerte wirtschaftliche Größen wie Rotherträge, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Bodenverzinsung eingehen. Darüber hinaus fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wert ein.

Sachwertverfahren

Nach dem Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wertet man Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden. Dies ist bei typisch selbst genutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, den Bodenwert, sonstige objektspezifische Merkmale und eine Grundstücksmarktkomponente.

Der **Bodenwert** ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

5.3 Gewähltes Verfahren

Die Registrierung der Kaufpreise beim Gutachterausschuss erfolgt ohne Dokumentierung des Renovierungszustandes der veräußerten Häuser. Die Bewertung im direkten Vergleichswertverfahren ist daher nur unter sehr hohem Aufwand für die Recherche nach den Gebäudezuständen zu erbringen, und es wird in diesem Fall darauf verzichtet.

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Ertragswertverfahrens, denn Wohnungseigentum wird auf dem Grundstücksmarkt als Kapitalanlage betrachtet.

In diesem Fall wird der Verkehrswert auf Basis des Sachwertverfahren ermittelt, denn das Objekt hat den Charakter eines Einfamilienhauses.

Der Ertragswert wird ebenfalls ermittelt, dient jedoch nur zur Stützung des Sachwerts.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen ermittelt, die zu Näherungswerten für Wohnungseigentum bzw. für Ein- und Zweifamilienhäuser führen. Solche Immobilienrichtwerte werden zusätzlich ermittelt.

6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Ortsgebiet von Rees-Millingen zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 135,- €/m² veröffentlicht. Er bezieht sich auf Wohnbauflächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe um 30 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Für Wohnbaulandflächen in Emmerich oder Rees, die weniger als 35 m von der Bahntrasse der Betuwe-Linie entfernt liegen, sind Abschläge von 30 % bis 50 % vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Die Bodenrichtwerte sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de einsehbar.

6.2 Bodenwert

Das Grundstück hat eine umgebungstypische Lage und Grundstückstiefe. Der Boden wird mit dem Bodenrichtwert (135,- €/m²) bewertet.

Ein Abschlag wegen der Bahnlinie erfolgt nicht, denn das Objekt liegt 70 m von der Trasse entfernt.

Bodenwert Gesamtgrundstück	907 m ²	x	135,- €/m ²	=	122.445,- €
Miteigentumsanteil Nr. 2	35	:	100	=	42.856,- €
entspricht einer Fläche von				=	317 m ²

7 Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Sachwert wird mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt herangeführt. Nach erfolgter Marktanpassung wird der Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

7.1 Sachwertmodell

Für Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

In diesem Gutachten wird jedoch auf das Sachwertmodell nach der ImmoWert 2010 zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen. Es ist einsehbar bei den Standardmodellen auf www.boris.nrw.de.

In diesem Modell hat der Gutachterausschuss im Kreis Kleve die Sachwertfaktoren ermittelt. Um sie verwenden zu können, folgt diese Wertermittlung aus Gründen der Modellkonformität demselben Modell.

Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

7.2 Herstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Herstellungskosten sind die Kosten, die am Wertermittlungstichtag zur Errichtung eines vergleichbaren Objekts unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Die Herstellungskosten stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar und sind nicht identisch mit den ortsüblichen Baukosten. Die Heranführung an das ortsübliche Wertniveau erfolgt im Rechenschritt der Marktanpassung.

7.2.1 Normalherstellungskosten

Die in der ImmoWertV tabellierten „Normalherstellungskosten 2010“ (NHK 2010) geben Kostenkennwerte auf Basis der Bruttogrundfläche an. Die Kostenkennwerte beinhalten die Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen (Kostengruppe 300 und 400 der DIN276), die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer.

Die NHK 2010 unterscheiden nach Gebäudeart und Gebäudestandard.

7.2.2 Gebäudeart

Das Wohnhaus wird der Gebäudeart 3.01 zugeordnet:

Reihenmittelhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

7.2.3 Gebäudestandard

Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach ImmoWertV Anlage 4 Nummer III. Die wertrelevanten Standardmerkmale eines Gebäudes sind sachverständig einzustufen. (Standardstufe 1 = einfach, Standardstufe 5 = stark gehoben).

Das Dach muss gedämmt werden, um den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu genügen. Die zeitnahe Dämmung wird unterstellt. Dem Haus wird ein Gebäudestandard zugeordnet, als wäre diese Maßnahme bereits durchgeführt. Die Kosten dafür werden in einem späteren Bewertungsschritt in Minderung gebracht.

Über vorgegebene Wägungsanteile und Berechnungsvorschriften wird die Gebäudestandardkennzahl errechnet.

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			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 3.01	604	672	772	929	1160	
Gebäudestandardkennzahl						2,44

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.4 Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängiger Kostenkennwert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche aufgeführt. Der Kostenkennwert für das gesamte Gebäude ist die Summe der gewichteten Einzelwerte.

Außenwände	1 x 23% x 672	155 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 772	116 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 672	74 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 672	74 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 772	85 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 772 + 0,5 x 5% x 929	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 672	60 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 772	69 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 672	40 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		716 €/m² BGF

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.5 Herstellungskosten

Die Multiplikation des Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche ergibt die Herstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2010.

Die sonstigen, nicht mit der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile werden mit pauschalen Wertansätzen hinzugerechnet (Dachgaube 10.000 €, Balkon mit Dachüberstand 10.000 €, Kelleraußentreppe 6.000 €).

Die Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Der Baupreisindex zum Basisjahr 2015 ist auf www.destatis.de einsehbar. Der Index vom 1. Quartal 2023 war am Stichtag veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Bezugsjahr 2010 wird daraus errechnet.

Bundesbaupreisindex Basis 2015, 1. Quartal 2023: 158,9

Bundesbaupreisindex Basis 2015, Jahresmittel 2010: 90,1

Bundesbaupreisindex Basis 2010, 1. Quartal 2023: $176,4 = 158,9 / 90,1 \times 100$

Herstellungskosten (NHK 2010)	259 m ² x 716,- €/m ²	=	185.444,- €
besondere Bauteile (pauschal)		=	26.000,- €
Herstellungskosten 2010		=	211.444,- €
Herstellungskosten	211.444,- € x 176,4 / 100	=	372.987,- €

7.3 Vorläufiger Sachwert

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Wegen der Verwendung des alten Modells unterbleibt die Multiplikation mit dem Regionalfaktor, da dieser im AGVGA-Modell nicht enthalten ist.

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er berechnet sich nach der linearen Formel:

$$\text{Altersminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

7.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die sich hauptsächlich an wirtschaftlichen Aspekten orientiert. Sie ist nicht identisch mit der bautechnisch möglichen Nutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser im Sachwertmodell beträgt 80 Jahre.

7.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, seinem Alter am Wertermittlungsstichtag und seinem Erhaltungszustand.

Das Alter des 1973 errichteten Gebäudes beträgt am Wertermittlungsstichtag 50 Jahre (= 2023 - 1973).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 30 Jahren (= 80 Jahre - 50 Jahre). Sie ist daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Modernisierungszustand ist dabei sachverständig zu berücksichtigen.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz ist die Mindestanforderung (Dämmung der obersten Geschossdecke) zu erfüllen. Rechentechnisch wird angenommen, dass diese Maßnahme zeitnah durchgeführt wird und die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöht. Die Kosten werden im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Berechnung eingebracht.

Die ImmoWertV (Anlage 2) beinhaltet ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Den einzelnen Modernisierungsschritten werden Punkte zugeordnet. Im Bewertungsfall handelt es sich um 2 Punkte für die Dachdämmung.

Der Einbau doppelt verglasten Fenster in den 1980er Jahren und der Heizungs-austausch 1997 liegen zu lange zurück, als dass sie einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer ausüben.

Mit 2 Punkten verlängert sich die Restnutzungsdauer auf 31 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor	31 Jahre : 80 Jahre	=	0,3875
----------------------------	---------------------	---	--------

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten		=	372.987,- €
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	372.987,- € x 0,3875	=	144.532,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können nach Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder nach pauschaler Schätzung bewertet werden.

Der Sachwert der Garage wird aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 für Einzelgaragen ermittelt (ImmoWertV Anlage 4) und mit demselben Alterswertminderungsfaktor wie das Wohnhaus versehen.

Die Werte der anderen Außenanlagen sind pauschale Schätzungen.

NHK 2010 für Garage	33 m ² x 485,- €/m ²	=	16.005,- €
Herstellungskosten Garage	16.005,- € x 176,4 / 100	=	28.233,- €
vorläufiger Sachwert Garage	28.233,- € x 0,3875	=	10.940,- €
Zeitsachwert Garage (abzüglich Pauschalbetrag für Schäden)		=	10.000,- €

Garage		=	10.000,- €
überdachte Terrasse		=	5.000,- €
Befestigungen, Gartengestaltung		=	2.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser)		=	6.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen		=	23.000,- €

7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie dem Miteigentumsanteil am Bodenwert zusammen.

vorl. Sachwert der baul. Anlagen		=	144.532,- €
vorl. Sachwert d. baul. Außenanlagen		=	23.000,- €
Bodenwert		=	42.856,- €
vorläufiger Sachwert		=	210.388,- €

Der vorläufige Sachwert stellt nicht den Verkehrswert dar, denn er beinhaltet noch nicht die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und auch nicht die individuellen Besonderheiten des Bewertungsobjekts.

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

§ 35 ImmoWertV definiert den marktangepassten vorläufigen Sachwert als Produkt aus dem vorläufigen Sachwert und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat durch Auswertung von Kauffällen Sachwertfaktoren ermittelt, die Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt heranzuführen (Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 67, einzusehen auf www.boris.nrw.de).

Der Sachwertfaktor berechnet sich über eine logarithmische Formel aus dem vorläufigen Sachwert.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2022	$3,566 - 0,200 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	1,11
---------------------------------------	---	---	------

Das Objekt selbst weist nach äußerem Eindruck keine außergewöhnlichen Abweichungen auf. Die Notwendigkeit einer objektspezifischen Anpassung des Sachwertfaktors ist nicht ersichtlich.

vorläufiger Sachwert		=	209.531,- €
marktangepasster vorläufiger SW	209.531,- € x 1,12	=	234.675,- €

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und im vorläufigen Sach-/Ertragswert noch nicht berücksichtigt sind.

Darunter fallen beispielsweise Bauschäden und Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie selbständig nutzbare Grundstücksflächen und Steuervorteile.

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Dämmung oberste Geschossdecke
- Instandhaltungsrückstände
- wirtschaftliche Wertminderung
- Zwangsversteigerungsvermerk

7.5.1 BoG: Dämmung oberste Geschossdecke

Entsprechend den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (§ 47 GEG) hat die oberste Geschossdecke einen Mindestwärmeschutz zu erfüllen. Es wurde nicht geprüft, ob die Decke dieser Anforderung genügt. Aufgrund des Baujahrs ist zu vermuten, dass dies nicht der Fall ist, was bei dieser Bewertung unterstellt wird. Beim Eigentümerwechsel ist die Pflicht vom neuen Eigentümer zu erfüllen.

Das Haus hat überwiegend Dachschrägen, die zu dämmen sind, und einen kleinen Mittelbereich mit zu dämmender Geschossdecke. Die Kosten für die Dämmung werden pauschal mit 6.000,- € eingeschätzt und in voller Höhe in Minderung gebracht.

7.5.2 BoG: Instandhaltungsrückstände

Eine Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht vorhanden. Die Instandhaltung der einzelnen Reihenhäuser obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.

Beim Objekt sind diverse kleinere Reparaturen zu erledigen, und der Fensteranstrich ist zu erneuern. Die Kosten zur Behebung der Rückstände werden überschlägig auf 5.000,- € geschätzt.

Mit diesem Betrag sind rückständige Unterhaltsarbeiten abgedeckt, nicht aber eine grundlegende Modernisierung mit Fensteraustausch und Heizungserneuerung.

7.5.3 BoG: Wirtschaftliche Wertminderung

Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Beim Bewertungsobjekt bestehen unter anderem Grundrissmängel wie sehr kleine, nicht mehr zeitgemäße Badezimmer. Die Ölheizung ist zwar noch zulässig, aber in einigen Jahren muss auf ein energetisch günstigeres Heizsystem umgestellt werden. Die 3 Stufen zum Erdgeschoss machen einen barrierearmen Umbau des Erdgeschosses unmöglich und schränken dadurch den Interessentenkreis ein.

Für jeden Kaufinteressenten haben diese Punkte einen unterschiedlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Ein pauschaler Abschlag von 5 % vom vorläufigen Sachwert soll die Minderung der Marktgängigkeit ausdrücken.

7.5.4 BoG: Zwangsversteigerung

In Abteilung II sind ein Zwangsversteigerungsvermerk und ein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen. Im freien Verkauf können sich die Eintragungen wertmindernd auswirken. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung werden sie nicht berücksichtigt.

7.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Dämmung des Daches	=	- 6.000,- €
Instandhaltungsrückstände	=	- 5.000,- €
wirtschaftliche Wertminderung	233.531,- € x -5%	= - 11.677,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 22.677,- €

7.6 Sachwert

Nach Anbringen der Marktanpassung und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geht der Sachwert aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert hervor.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	233.531,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 22.677,- €
Sachwert	=	210.854,- €

8 Ertragswert

Folgende Größen gehen in den Ertragswert ein: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, Besonderheiten.

8.1 Ertragswertmodell

Im allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, ermittelt unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags, und dem Bodenwert.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag entspricht bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung den marktüblich erzielbaren Grundstückserträgen. Dies können die tatsächlichen Mieten sein, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

In diesem Gutachten wird auf das Ertragswertmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen, einsehbar auf www.boris.nrw.de.

Dieses Modell wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Kleve zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet. Aus Gründen der Modellkonformität folgt diese Wertermittlung demselben Modell.

8.2 Rohertrag

Im Ertragswertmodell wird angenommen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge darstellt. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, die als marktüblich beurteilt werden, kann die ortsübliche Vergleichsmiete den Berechnungen des Ertragswertverfahrens zu Grunde gelegt werden. Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete an. Sie setzt sich aus Erhöhungsmieten und Neuabschlussmieten der letzten 6 Jahre zusammen.

Im Haus wird keine Miete erzielt. Mieten vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Über den Mietspiegel wird die marktübliche Miete für das Wohnungseigentum ermittelt.

8.2.1 Mietspiegel

Der Mietspiegel der Stadt Rees vom 01.07.2021 ist ein nicht-qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, einsehbar auf www.rees.de.

Für Wohnungen in normalen Wohnlagen gibt der Mietspiegel folgende Nettokaltmieten an:

Baujahr bis 1979, Größe 55-75 m ² :	5,43 €/m ²
Baujahr bis 1979, Größe über 95 m ² :	4,85 €/m ²

Als Mindeststandard für die Baujahrsgruppe bis 1979 wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden: Isolierglasfenster, Zentralheizung, Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer oder Heizung, abgeschlossene Wohnung, Bad und WC in der Wohnung.

Für Modernisierungen nach 1990 können einzelne Zuschläge angebracht werden: z. B. Fenster mit 2-fach oder 3-fach Verglasung 6 %, Fassadendämmung 6 %, Kellerdeckendämmung 3 %, Dachdämmung 3 %, neue Elektroinstallationen 6 %, neue Heizung 10 %, neue Bäder 11 %.

Eine neuere Mietübersicht liegt noch nicht vor. Man kann davon ausgehen, dass sich das Mietniveau bis zum Wertermittlungstichtag erhöht hat.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Miete

Das Haus wird nicht als Einfamilienhaus gesehen, sondern als Haus mit 2 Wohnungen. Ausgangswert ist die Miete von 5,43 €/m² für Wohnungen mit 55-75 m² aus der Baujahrsgruppe vor 1979.

Die Heizungerneuerung 1997 hat kaum noch eine mietsteigernde Wirkung; es wird ein Anerkennungszuschlag von 2 % angebracht.

Die zeitnah anzubringende Dachdämmung wird mit einem Zuschlag von 3 % berücksichtigt.

Für die Gartennutzung wird bei der EG-Wohnung ein Zuschlag gemäß Mietspiegel von 6 % angebracht.

Das Wohnen in einem Zweifamilienhaus mit Keller und Freiflächen hat einen Mehrwert gegenüber einer Etagenwohnung im Wohnblock. Dieser Mehrwert wird mit 15 % eingeschätzt.

Die Mieten sind seit Erstellung des Mietspiegels gestiegen. Die Steigerung wird mit 5 % eingeschätzt; dieser Wert geht in einen konjunkturellen Zuschlag ein.

Die DG-Miete entspricht der EG-Miete bis auf den Gartenzuschlag.

Die Garagenmiete wird mit pauschal 50,- € im Monat angesetzt.

Quadratmetermiete Wohnung 55-75 m ²	=	5,43 €/m ²
2 % Zuschlag für Ölheizung 1997	=	0,11 €/m ²
3 % Zuschlag für Dachdämmung	=	0,16 €/m ²
6 % Zuschlag für Gartennutzung	=	0,33 €/m ²
15 % Zuschlag für Zweifamilienhaus mit Keller	=	0,81 €/m ²
5 % Zuschlag für Mietpreisentwicklung	=	0,27 €/m ²
Quadratmetermiete EG-Wohnung	=	7,11 €/m²

Quadratmetermiete DG-Wohnung	7,11 €/m ² - 0,33 €/m ²	=	6,78 €/m²
-------------------------------------	---	---	-----------------------------

Miete Wohnung EG	67,58 m ² x 7,11 €/m ²	=	480,- €
Miete Wohnung DG	61,93 m ² x 6,78 €/m ²	=	420,- €
Miete Garage		=	50,- €
marktüblich erzielbare Miete		=	950,- €
jährlicher Rohertrag	950,- € x 12	=	11.400,- €

8.3 Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die regelmäßigen Aufwendungen zu verstehen, die bei zulässiger Nutzung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind und nicht durch Umlagen gedeckt sind.

Wird von der Nettokaltmiete ausgegangen, müssen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht werden. Die Kostenansätze werden im Ertragswertmodell vorgegeben und sind zur Wahrung der Modellkonformität anzuwenden, auch wenn die tatsächlichen Kosten davon abweichen.

Die Verwaltungskosten für Wohnungseigentum wurden mit 275,- € im Jahr 2001 festgelegt. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex (siehe www.destatis.de) jährlich fortzuschreiben. Für 2023 betragen sie 412,- € (= 275 x 122,2 / 81,6).

Die Verwaltungskosten für Garagen betragen 30,- € im Jahr 2001, und haben sich 2023 auf 45,- € erhöht.

Der Modellansatz für die Instandhaltungskosten beträgt jährlich 9,0 € pro Quadratmeter Wohnfläche (2001) bzw. 13,5 €/m² im Jahr 2023.

Die Instandhaltungskosten für eine Garage sind 68,- € (2001) bzw. 102,- € (2023).

Das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung ist mit 2 % des Rohertrags anzusetzen.

Verwaltungskosten Wohnungseigentum	=	412,- €
Verwaltungskosten Garage	=	45,- €
Instandhaltungskosten Wohnungen	129,51 m ² x 13,5 €/m ²	= 1.748,- €
Instandhaltungskosten Garage	=	102,- €
Mietausfallwagnis	11.400,- € x 2%	= 228,- €
jährliche Bewirtschaftungskosten	=	2.535,- €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	=	22,2%

8.4 Reinertrag

Rohertrag	=	11.400,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	=	- 2.535,- €
Reinertrag	=	8.865,- €

8.5 Bodenverzinsung, Liegenschaftszins

Im Ertragswertverfahren wird der Reinertrag in Verzinsungsanteile für Boden und Gebäude aufgespaltet. Die Nutzbarkeit des Bodens wird als unbegrenzt angesehen, weswegen der Ertragswertanteil des Bodens als Jahreswert einer ewigen Rente betrachtet werden kann. Der Miteigentumsanteil am Bodenwert, kapitalisiert mit einem objekt-spezifischen Liegenschaftszins, führt zum Bodenverzinsungsbetrag.

Liegenschaftszinssätze nach § 21 ImmoWertV sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden. In ihnen spiegelt sich das Investitionsrisiko einer Immobilie wider.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 (Seiten 75, 76, 88, 89) folgende Liegenschaftszinssätze an:

- 2,4 %: Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Restnutzungsdauer 25 bis 39 Jahre
- 2,4 %: Zweifamilienhäuser, Restnutzungsdauer 25 bis 80 Jahre
- 2,1 %: selbst genutztes Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer 25 bis 80 Jahre
- 2,3 %: vermietetes Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisauswertungen sind gemäß § 33 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im Bewertungsfall wird der Liegenschaftszins mit 2,4 % eingeschätzt, denn das Haus hat den Charakter eines Ein- oder Zweifamilienhauses.

8.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist ein zeitlich begrenzter Ertrag. Der jährliche Gebäudeertragsanteil ist als Jahresbetrag einer Zeitrente zu sehen, deren Barwert zu ermitteln ist. Die Laufzeit der Zeitrente entspricht der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit (Restnutzungsdauer) des Gebäudes.

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Ertragswertverfahren nach derselben Methode wie im Sachwertverfahren. Das Ergebnis (31 Jahre) wird aus der Sachwertberechnung übernommen.

Die Kapitalisierung erfolgt über den Barwertfaktor für zeitbegrenzte Renten, der die Bestimmungsgrößen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins beinhaltet. Der Barwertfaktor ist nach der Formel in § 34 (2) ImmoWertV zu berechnen.

Reinertrag			=	8.865,- €
abzüglich Bodenverzinsung	42.856,- €	x 2,4%	=	- 1.029,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	7.836,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	31 Jahren	u. 2,4%	=	21,69
Ertragswert der baulichen Anlagen	7.836,- €	x 21,69	=	169.963,- €

8.7 Ertragswert

Die Summe aus dem Miteigentumsanteil am Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Nach Anbringen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die aus dem Sachwertverfahren übernommen werden, geht der Ertragswert aus dem vorläufigen Ertragswert hervor.

Bodenwert		=	42.856,- €
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	169.963,- €
vorläufiger Ertragswert		=	212.819,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 22.677,- €
Ertragswert		=	190.142,- €

9 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat eine Auswertung von Kaufpreisen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen. Sie beruht auf einem integrativen Auswertemodell, das durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse erarbeitet wurde. Die Ableitung des Immobilienrichtwertes erfolgt aus Vergleichskaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 für lagetypische, definierte Gebäude aus dem Kreisgebiet.

Der Immobilienrichtwert je Quadratmeter Wohnfläche bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. Nebenanlagen wie Garagen sind nicht enthalten. Ebenso ist der Werteinfluss von Schäden oder sonstigen Besonderheiten nicht enthalten.

Der Standardfehler des mittels Regressionsgleichung ermittelten Immobilienrichtwertes beträgt rund 279,- €/m².

Einzelheiten zum Modell befinden sich auf den Seiten 59-61 des Grundstücksmarktberichtes 2023, einsehbar unter www.boris.nrw.de.

Der Immobilienrichtwert eines Objekts ergibt sich durch Multiplikation eines mittleren Wertes mit verschiedenen Vergleichsfaktoren. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln.

Zum Schluss werden die Nebengebäude und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinzugezählt, um den Immobilienrichtwert an das Objekt anzupassen.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve für ein Ein-/Zweifamilienhaus		=	3.150,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Rees	x	0,98
Vergleichsfaktor Baujahr	1973	x	0,86
Vergleichsfaktor Wohnfläche	129,51 m ²	x	0,96
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	135,- €/m ²	x	0,92
Vergleichsfaktor Bauweise	Reihenmittelhaus	x	0,87
Vergleichsfaktor Keller	100 % unterkellert	x	1,00
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	2,44	x	0,88
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	2 Punkte	x	1,00
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	317 m ²	x	0,93
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	1.669,- €/m ²
Immobilienrichtwert	129,51 m ²	x	1.669,- €/m ² = 216.152,- €
Zuschlag für Nebengebäude		+	10.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	- 22.677,- €
Immobilienrichtwert Haus		=	203.475,- €

Nach dem gleichen Prinzip hat der Gutachterausschuss ein Rechenmodell für die Ableitung eines Immobilienrichtwerts für gebrauchtes Wohnungseigentum erstellt. Dieses Ergebnis ist allerdings wenig aussagekräftig, denn in die Auswertung gingen nur Wohnungen bis maximal 120 m² Wohnfläche ein.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve für gebrauchte Eigentumswohnungen			=	2.310,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Rees	x		0,93
Vergleichsfaktor Baujahr	1973	x		0,87
Vergleichsfaktor Wohnfläche	129,51 m ²	x		0,92
Vergleichsfaktor Lage im Gebäude	EG, DG	x		1,03
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	2,44	x		0,92
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	2 Punkte	x		1,00
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	135,- €/m ²	x		0,89
Vergleichsfaktor Aufzug	nicht vorhanden	x		1,00
Vergleichsfaktor Balkon	vorhanden	x		1,00
Vergleichsfaktor Vermietungssituation	nicht vermietet	x		1,00
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)			=	1.450,- €/m ²
Immobilienrichtwert	129,51 m ²	x	1.450,- €/m ²	= 187.790,- €
Zuschlag für Nebengebäude		+		10.000,- €
besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale		+		- 22.677,- €
Immobilienrichtwert Wohnungseigentum			=	175.113,- €

10 Ergebnis des Gutachtens

10.1 Wertvergleich

Sachwert:	rund 211.000,- €
Ertragswert:	rund 190.000,- €
Immobilienrichtwert (Ein- bis Zweifamilienhaus):	rund 203.000,- €
Immobilienrichtwert (Wohnungseigentum):	rund 175.000,- €

Der Sachwert gibt den Wert als Eigennutzungsobjekt an, was in diesem Fall die wahrscheinlichste Wertbetrachtung auf dem Grundstücksmarkt ist. Entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes wird er als Verkehrswert übernommen.

Der Ertragswert spiegelt die Renditemöglichkeiten des eingesetzten Kapitals wieder. Aufgrund des veralteten Mietspiegels sind die Mietansätze mit Unsicherheiten behaftet.

Der Immobilienrichtwert (Ein- bis Zweifamilienhaus) stützt den Sachwert.

Der Immobilienrichtwert (Wohnungseigentum) ist nicht aussagekräftig, da das Objekt eine größere Wohnfläche als die Vergleichobjekte hat.

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 2 auf dem Grundstück Gemarkung Millingen, Flur 11, Flurstück 182 (Reihenmittelhaus Wagnerstr. 25 mit Garage) wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2023 angegeben mit gerundet

211.000 €.

Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert nach §194 BauGB bis auf die Nichtberücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks in Abteilung II des Grundbuchs.

Kleve, den 22. Juni 2023

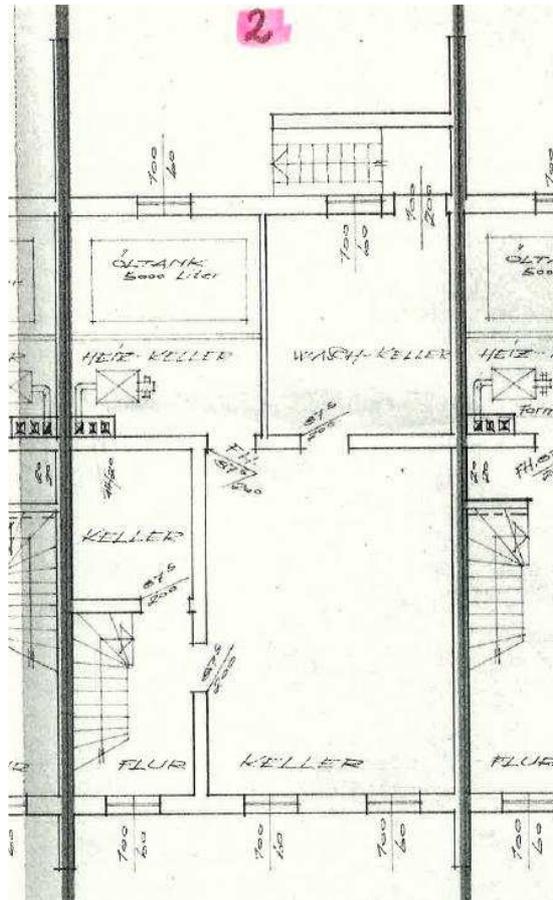
Verwendung des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht Kleve zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Gegenüber Dritten wird keine Verantwortung für den Inhalt des Gutachtens übernommen. Die Verwendung des Inhalts außerhalb des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie die (auszugsweise) Vervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen und des Gerichts erfolgen. Dies gilt auch für die pdf-Datei des Gutachtens, die ausschließlich für die Veröffentlichung im ZVG-Portal bestimmt ist.

11 Anlagen

11.1 Bauzeichnungen

11.1.1 Grundriss Kellergeschoss

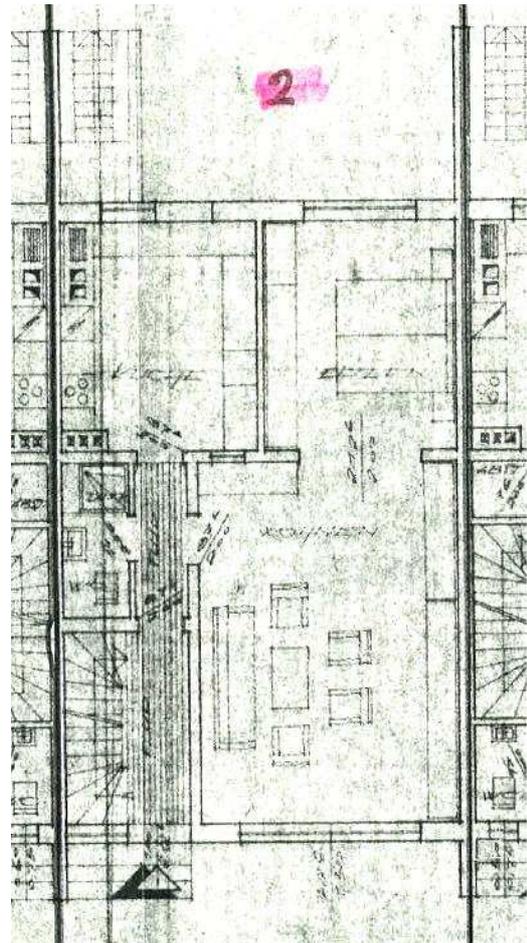
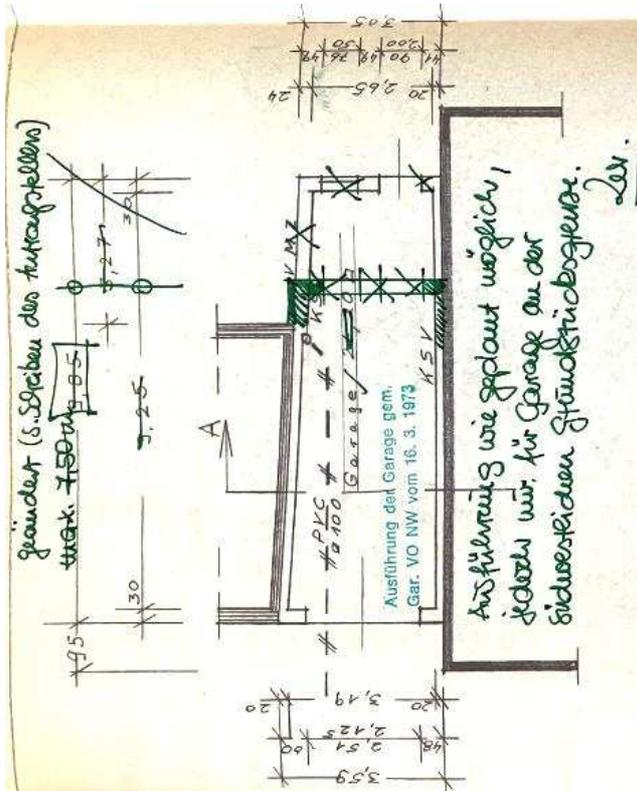


Die Zeichnung des Architekten Vallée stammt aus dem Aufteilungsplan;
die Abbildung ist unmaßstäblich.

Die Kelleraußentreppe ist anders angeordnet als dargestellt,
nämlich parallel zur Terrassenwand.

Im großen Kellerraum sind die Sauna und die Badewanne eingebaut.

11.1.2 Grundriss Erdgeschoss



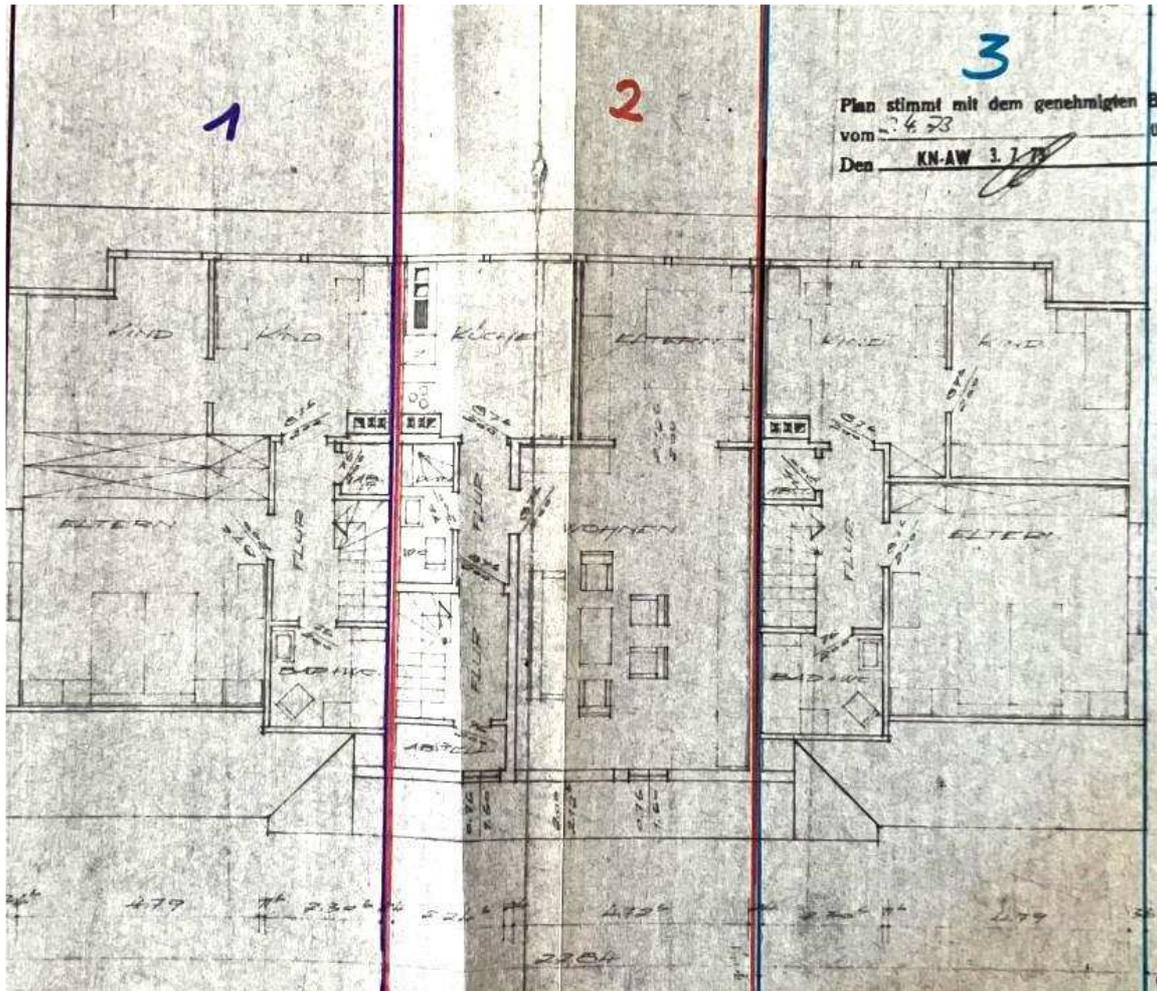
Die Zeichnungen des Architekten Vallée stammt aus der Bauakte; die Abbildung ist unmaßstäblich.

Die Kelleraußentreppe ist anders angeordnet als dargestellt, nämlich parallel zur rechten Terrassenwand, nicht links.

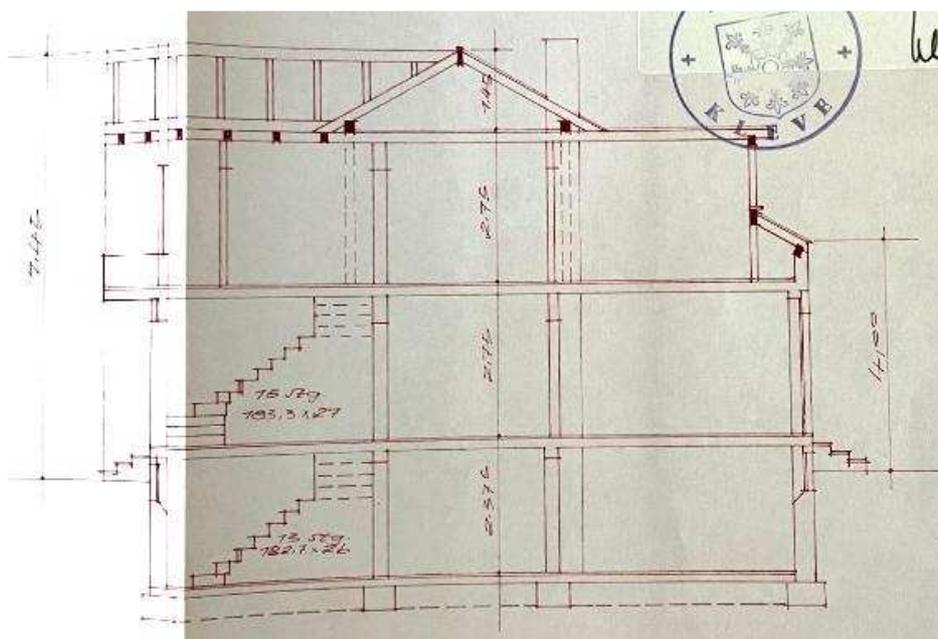
Die Terrasse ist im Aufteilungsplan nicht dargestellt.

Die Garage ist in den geplanten (und nicht in den korrigierten) Ausmaßen realisiert worden.

11.1.3 Grundriss Dachgeschoss und Schnitt



Der Grundriss weicht in der Örtlichkeit leicht ab: Es gibt keine Tür vom Wohnzimmer ins Schlafzimmer, aber wohl eine Tür von der Küche ins Schlafzimmer. Der Abstellraum im Flur ist kleiner (nur hinter der Treppe), und der Flur läuft bis zur Außenwand durch.



Die Zeichnung des Architekten Vallée stammt aus dem Aufteilungsplan; die Abbildung ist unmaßstäblich.

11.2 Fotos



Foto 1: Wagnerstraße 23, 25, 27 in Rees-Millingen



Foto 2: Nordansicht Wagnerstraße 25 mit Terrasse



Foto 3: Terrasse



Foto 4: Garten (Sondernutzungsrecht)



Foto 5: Garage (Teileigentum)



Foto 6: Hauseingang



Foto 7: Treppenhaus



Foto 8: Wohnzimmer EG



Foto 9: Wohnzimmer EG



Foto 10: Küche EG



Foto 11: Badezimmer EG



Foto 12: Badezimmer EG



Foto 13: Flur DG



Foto 14: Küche DG



Foto 15: Wohnzimmer DG



Foto 16: Badezimmer DG



Foto 17: Badezimmer DG



Foto 18: Balkon



Foto 19: Keller



Foto 20: Waschkeller



Foto 21: Heizungskeller