**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung

KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

**Auftraggeber:**
Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 05.06.2026
Gutachten Nr. 475592610
Gericht AZ: 27 K 3/26

# Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück **Albert Schweitzer Str. 13, 47559 Kranenburg, Flur 15, Flurstück 146**

Der **Verkehrswert** wurde zum **02.06.2026** ermittelt mit



## 455.000 €

(in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten und 36 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

# 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 ..... - 7 -
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 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 15 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen ..... - 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen ..... - 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude ..... - 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung ..... - 16 -
3.2.4 Gebäudetechnik ..... - 16 -
3.2.5 Sonstiges ..... - 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden ..... - 17 -
3.4 Allgemeinbeurteilung ..... - 17 -
3.5 Zubehör ..... - 17 -
3.6 Rechte und Belastungen ..... - 18 -
3.7 Mietverhältnis ..... - 18 -

4 Wertermittlung ..... - 19 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 19 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 19 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV ..... - 22 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren ..... - 22 -
4.4.2 Sachwertberechnung ..... - 28 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes ..... - 31 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 03.06.2026 ..... - 32 -
6 Anlagenverzeichnis ..... - 33 -
6.1 Grundrissskizzen ..... - 34 -
6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung ..... - 40 -
6.3 Flurkarte ..... - 42 -
6.4 Fotos ..... - 43 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 54 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 55 -
6.7 Anliegerbescheinigung ..... - 56 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 57 -

# 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | | |
|---|---|---|
| Objekt | Aktenzeichen | 27 K 3/26 |
| | Bewertungsobjekt | Freistehendes Einfamilienhaus nicht unterkellert, bestehe Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nebst Garage |
| | Adresse | Albert Schweitzer Str. 13, 47559 Kranenburg |
| | Besonderheit | Leerstand |
| | Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB | Einbauküche |

| | | |
|---|---|---|
| Auftrag | Datum des Auftrags | 01.04.2026 |
| | Ortstermin | 03.06.2026 |
| | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 02.06.2026 |

| | | |
|---|---|---|
| Gebäude | Baujahr | 2018 |
| | Wohnfläche/Nutzfläche | 132 m² |
| | Grundstücksgröße | Flurstück 146 rd. 498m² |

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

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlung | Bodenwert | Flurstück rd. 92.130 € |
| | Restnutzungsdauer | 72 Jahre |
| | Vorläufiger Sachwert | rd. 460.000 € |
| | Vorläufiger Vergleichswert | rd. 467.400 € |
| | BoG | ./. 5.000 € |
| | **Verkehrswert** | **455.000€** |

# 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 mittelbar 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 01.04.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 24.04.2026).

**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) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt

7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches 2017 auf einem rd. 498 m² großen Eckgrundstück in Massivbauweise errichtet wurde. Die Baugenehmigung Nr. 1862-2017 datiert auf den 19.09.217. Die abschließende Fertigstellung erfolgte am 27.09.2018.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 76 m² besteht aus Diele, HAR/HWR, WC, offene Küche mit Zugang zum Wohn- und Essbereich Von hieraus erfolgt der Zugang zur Terrasse und Garten.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 56 m² besteht aus dem Flur, zwei Kinderzimmern und dem Badezimmer. Hinweis: Die Duschtasse ist nicht existent.

Entgegen der Planung ist der Spitzboden über zwei Einschubtreppen erreichbar. Gemäß Planung gibt es eine Einschubtreppe im Flur. Diese führt zu einem nicht ausgebautem Teilbereich des Spitzbodens. Im Kinderzimmer 2 ist eine weitere Einschubtreppe verbaut, diese führt zu einem ausgebautem Teilbereich des Spitzbodens, welcher vom Rest abgetrennt wurde.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Gastherme inkl. Warmwasserspeicher aus dem Baujahr 2018.

### 1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

### 1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand

### 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 **02.06.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

### 1.7 Ortsbesichtigung

| | |
|---|---|
| Ortsbesichtigung: | Zu dem angesetzten Ortstermin am 03.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 30.04.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. |
| Umfang der Besichtigung: | Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt. |
| Teilnehmer am Ortstermin | Die Sachverständige, Gläubigervertreter |

# 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 Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB 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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789) |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020 |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495) |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021 |
| WertR 2006 | Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000) |
| AGVGA-NW | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010) |
| VW-RL | Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 |
| EW-RL | Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015 |
| DIN 277 | DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005 |
| DIN 287 | Wohn,- und Nutzflächenberechnung |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346) |
| II.BV | Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346) |

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch

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

### 2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 03.06.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Kranenburg
- Bauakte vom 12.05.2026
- Liegenschaftskarte vom 27.04.2026

### 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Nütterden

| Blatt/Band | Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Wirtschaft und Lage | Fläche m² |
|---|---|---|---|---|---|
| 2158 | 1 | 15 | 146 | Gebäude und Freifläche Albert Schweitzer Str. 13 | 498 |

**Bestandsverzeichnis**
Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

**Abteilung II**
lfd. Nummer der Eintragung 3
Auflösend bedingte Erwerbsvormerkung für XX. Bezug Bewilligung vom 23.11.2023 (UVZ Nr. 397/2023, Notar XX). Eingetragen am 15.02.2024

lfd. Nummer der Eintragung 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 3/26). Eingetragen am 15.04.2026

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

# 3 Beschreibungen

### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein Westfalen |
| Kreis | Kleve |
| Regierungsbezirk | Düsseldorf |
| Stadt | Kranenburg |

Makrolage

Die Gemeinde **Kranenburg** liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie befindet sich an der niederländischen Grenze bei Nijmegen und ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal. In Kranenburg besteht ein großer Anteil an niederländischen Einwohnern.

Die Gemeinde Kranenburg gliedert sich in folgende Ortsteile (nach Einwohnerzahl):
Kranenburg, Nütterden, Schottheide, Wyler, Mehr, Frasselt, Zyfflich, , Grafwegen
Große Teile des Gemeindegebietes sind unbesiedelte Naturlandschaft, im Süden der Reichswald, im Norden die Rheinniederung der Düffel.

Die Gemeinde Kranenburg grenzt im Osten an die Stadt Kleve, im Südosten an die Stadt Goch, im Südwesten an die Gemeinde Gennep (Provinz Limburg, NL), im Westen und im Norden an die Gemeinde Berg en Dal (Provinz Gelderland, NL).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Nütterden in einer ruhigen Wohngegend.

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

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)




| | |
|---|---|
| Allgemein Arzt | (3,2 km) |
| Zahnarzt | (3,2 km) |
| Krankenhaus | (5,2 km) |
| Apotheke | (3,7 km) |
| LEH Discounter | (0,4 km) |
| Kindergarten | (0,2 km) |
| Grundschule | (6,7 km) |
| Realschule | (4,6 km) |
| Hauptschule | (11,1 km) |
| Gesamtschule | (4,6 km) |
| Gymnasium | (4,2 km) |
| Hochschule | (5,5 km) |
| DB Bahnhof | (5,7 km) |
| Flughafen | (21,6 km) |

Mikrolageeinschätzung der Adresse: sehr 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.

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

| | |
|---|---|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Kleve (13,3 km) |
| nächster Bahnhof (km) | Bahnhof Kleve (5,7 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | Bahnhof Millingen (42,3 km) |
| nächster Flughafen (km) | Flughafen Niederrhein [NRN] (21,6 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Alte Bahn (0,2 km) |

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2025

### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

| | |
|---|---|
| Topographische Grundstückslage | Das Eck-Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 30 m und einer mittleren Tiefe von 17 m. |
| Art der Bebauung und Nutzung der Straße | Die Albert Schweitzer Straße ist eine öffentliche gepflasterte Anliegerstraße |
| Immissionen | Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ruhige Wohnlage |
| Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft | Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern |
| Erschließungszustand | Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 27.04.2026 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist. |
| Grenzverhältnisse | Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt. |
| Baugrundverhältnisse[1] | Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen. |

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|---|
| Grundbuch | Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4) |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte | In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

[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.

| | |
|---|---|
| Altlasten | Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 27.04.2026 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden. |
| Baulasten | Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 27.04.2026 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen. |
| Denkmalschutz | Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 06.05.2026 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege. |
| Wohnungsbindung | Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 27.04.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz). |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren | Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan | Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 06.05.2026 liegt die Albert-Schweitzer-Straße 13 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56-2, Offene baurechtliche Verfahren liegen nicht vor. |

| | |
|---|---|
| Nutzung: | allgemeines Wohngebiet |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| Bauweise | offen |
| Zulässigkeit | Einfamilien- und Doppelhäuser |
| Dachart | Satteldach und Walmdach mit 35°-45°<br>Pultdach mit 18°-20° |
| GRZ/GFZ | 0,4 |

| | |
|---|---|
| Bauordnungsrecht | Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.<br><br>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. |
| Entwicklungsstufe | Bauland |

### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

| | |
|---|---|
| Derzeitige Nutzung | Einfamilienhaus inkl. Garage |
| Abmessungen Haus | ca. 10,00 m x 9,00 m = 90 m² Grundfläche |
| Abmessung Garage | ca. 3,00 m x 9,00 m = 27 m² Grundfläche |
| Energetische Eigenschaften | Energieausweis wurde nicht vorgelegt |

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen

und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## 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 nicht-unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr | 2018 |

### 3.2.3 Ausstattung und Ausführung

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart | Massivbau |
| Außenwände der Geschosse | Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk |
| Geschoßdecken | Stahlbetondecke |
| Fassade | Klinkerverblendung |
| Dachkonstruktion | Satteldach |
| Dacheindeckung | Betondachstein |
| Treppen | Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag |
| Fußböden | Fliesen im Erdgeschoss und Laminat im Obergeschoss |
| Fenster | Kunststofffenster 3fach Verglasung mit manuellen Rollläden, bis auf das Fenster im Kinderzimmer 2, da elektrische Rollläden |
| Eingangstür | Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt |
| Innentüren | Holztüren mit Glasausschnitt |
| Wände und Decken | glatt verputzt und gestrichen (tlw. farbig abgesetzt) |
| Sanitäre Installation | WC im EG: WC und Handwaschbecken<br>Bad im OG: Waschtisch, WC, Eckbadewanne, Dusche, wobei hier die Duschtasse fehlt, Handtuchheizkörper |
| Besondere Bauteile | Garage mit elektrischen Tor, |

### 3.2.4 Gebäudetechnik

| | |
|---|---|
| Heizungsanlage | Gastherme inkl. Warmwasser Baujahr 2018, Fußbodenheizung |
| Strom | bauzeittypische Elektroinstallation |

| | |
|---|---|
| Kanal | Anschluss an das öffentliche Kanalnetz |
| Warmwasser | zentral über Gastherme |

**3.2.5 Sonstiges**

| | |
|---|---|
| Außenanlagen | eingefriedeter Gartenbereich |
| Instandhaltung | Massivbauweise in Neubauqualität |
| Belichtung und Belüftung | gut |
| Grundrissgestaltung | die Grundrisssituation 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. Aufgrund des Leerstandes befinden sich die Außenanlagen in einem leicht verwilderten Zustand.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass

- Die Duschtasse nicht existiert
- Einzelne Steckdosenabdeckungen fehlen
- Feuchtigkeitsschaden über der Eckbadewanne
- Im Kinderzimmer 2 das innere Klimagerät nicht vorhanden ist. Auf dem Garagendach existiert das Splittgerät

Für die Behebung o.g. Schäden pauschal 5.000 € wertmindernd berücksichtigt.

## 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kranenburg im Stadtteil Nütterden in einem ruhigen Wohngebiet.

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.

Als für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde die Einbauküche 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. 3 und 4 „Eigentumsvormerkung“ und „Zwangsversteigerung“ werden keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### 3.7 Mietverhältnis

Leerstand

# 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 Umrechungsfaktoren (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 1.594 Kauffälle aus den Jahren 2022-2025 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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt. Das 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 04.06.2026 vor.

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Kranenburg |
| Ortsteil | Nütterden |
| Bodenrichtwertnummer | 400021 |
| Der Bodenrichtwert[2] beträgt | 185,00 €/m² (Ein-,zweigeschossig) |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2026 |

[2] Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2026 und Boris.nrw vom 04.06.2026

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Tiefe | 30 m |
| Geschosszahl | I-II |

| | | |
|---|---|---|
| Abgabenfreier BW: 498 m² * 185 €/m² | = | **92.130 €** |

### 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 Grundstückwerte 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

<u>Herstellungskosten</u>
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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes (BPI) am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentliche Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV
Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m$^2$ 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag 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 : Albert Schweitzer Str. 13 47559 Kranenburg
Baujahr: 2018

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 72 Jahre
lineare Alterswertminderung: 10 %
keine werthaltigen Bauteile vorhanden

Modernisierungspunkte: 0 Punkte
Modernisierungsgrad: umfassend modernisiert

| Standardmerkmal | Standardstufe 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungs-anteil [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | | | | 1,0 | | 23 |
| Dächer | | | | 1,0 | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | | | 1,0 | | 11 |
| Innenwände und Türen | | | 0,5 | 0,5 | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 |
| Heizung | | | 0,5 | 0,5 | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1,0 | | | 6 |
| | | | | | | |
| Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21 | 790 | 875 | 1005 | 1215 | 1515 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 3,59 |

| | | |
|---|---|---|
| Außenwände | 1 x 23% x 1215 | 279 €/m² BGF |
| Dächer | 1 x 15% x 1215 | 182 €/m² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11% x 1215 | 134 €/m² BGF |
| Innenwände und Türen | 0,5 x 11% x 1005 + 0,5 x 11% x 1215 | 122 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11% x 1005 | 111 €/m² BGF |
| Fußböden | 1 x 5% x 1005 | 50 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9% x 1005 | 90 €/m² BGF |
| Heizung | 0,5 x 9% x 1005 + 0,5 x 9% x 1215 | 100 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6% x 1005 | 60 €/m² BGF |
| | **Kostenkennwert aufsummiert** | **1128 €/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 versehen, 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 beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV
Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse 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

| **Wertermittlungsstichtag (WEST):** | **2. Juni 2026** |
|---|---|
| Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100) | 193,4 II 2026 |
| Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010 | 100 |
| angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100): | 193,4 |
| Baujahr: | 2018 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 72 Jahre |
| Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss | |
| Kosten je Bruttogrundfläche in €/m²: | 1128 €/m² BGF |
| | |
| NHK 2010 für Standardstufe mittel/gehoben | 1128 €/m² BGF |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EG | 10,000 | x | 9,000 | 90,00 m² |
| | 0,500 | x | 3,885 | 1,94 m² |
| DG | 10,000 | x | 9,000 | 90,00 m² |
| | 0,500 | x | 3,885 | 1,94 m² |
| **Brutto-Grundfläche** | | | | 183,89 m² |

**Berechnungsbasis**

| | |
|---|---|
| Brutto Grundfläche (BGF) | 183,89 m² |
| Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) | 193,4 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| NHK 2010 für das Baujahr | 2018 | 1.128 | €/m2 BGF |
| NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren) | | | |
| - Korrekturfaktor Bundesland | 1,00 | | |
| - Korrekturfaktor Gemeindegröße | 1,00 | | |
| (BPI x Korrekturfaktoren) | | 1.128 | €/m² BGF |
| **NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag** | | | |
| (NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100) | | **2.182** | **€/m² BGF** |

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

| | |
|---|---|
| Herstellungswert EFH (BGF x NHK $_{ind.}$) | 401.247,98 € |
| Zu- / Abschläge | 0,00 € |
| **Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten** | 401.247,98 € |

**Alterswertminderung**

| | |
|---|---|
| RND zur GND in Prozent 10,00% (linear) | -40.124,80 € |
| **Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST** | **361.123,18 €** |

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

| | |
|---|---|
| Kaminanschluss | 1.500,00 € |
| | 0,00 € |
| | 0,00 € |
| Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile | 1.500,00 € |

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

| | |
|---|---|
| Einbauküche | 6.000,00 € |
| | |
| | |
| Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen | 6.000,00 € |

**Garage inkl. Abstelraum**

| | |
|---|---|
| **Wertermittlungsstichtag (WEST):** | **2. Juni 2026** |
| Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100) | 193,4 II 2026 |
| Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010 | 100 |
| angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100): | 193,4 |
| Baujahr: | 2018 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 60 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 52 Jahre |
| Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Garage | |
| Kosten je Bruttogrundfläche in €/m$^2$: | 485 €/m$^2$ BGF |
| | |
| NHK 2010 für Standardstufe mittel | 485 €/m$^2$ BGF |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EG | 3,000 | x | 9,000 | 27,00 m² |
| **Brutto-Grundfläche** | | | | 27,00 m² |

**Berechnungsbasis**

| | |
|---|---|
| Brutto Grundfläche (BGF) | 27,00 m² |
| Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) | 193,4 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| NHK 2010 für das Baujahr | 2018 | 485 | €/m2 BGF |
| $NHK_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren) | | | |
| - Korrekturfaktor Bundesland | 1,00 | | |
| - Korrekturfaktor Gemeindegröße | 1,00 | | |
| (BPI x Korrekturfaktoren) | | 485 | €/m² BGF |
| **$NHK_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag** | | | |
| ($NHK_{mod.}$ x angepasster BPI / 100) | | **938** | **€/m² BGF** |

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

| | | |
|---|---|---|
| Herstellungswert | 0 (BGF x $NHK_{ind.}$) | 25.326,00 € |
| Zu- / Abschläge | | 0,00 € |
| **Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten** | | 25.326,00 € |

**Alterswertminderung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| RND zur GND in Prozent | 13,00% | (linear) | -3.292,38 € |
| **Gebäudewert Garage inkl. Abstellraum zum WEST** | | | **22.033,62 €** |

| | |
|---|---|
| Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST | 390.656,80 € |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 % | 11.719,70 € |
| Bodenwert | 92.130,00 € |
| **vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks** | 494.506,51 € |

**Marktanpassung**

| | | |
|---|---|---|
| Sachwertfaktor | 0,93 | |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | | 459.891,05 € |
| | | |

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| | |
|---|---|
| - Kosten für Schäden | **-5.000 €** |
| | |

**Sachwert des Grundstücks** **454.891,05 €**

**Sachwert des Grundstücks gerundet** **455.000,00 €**

### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

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

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.

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

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|---|---|---|---|
| Stichtag | 01.01.2026 | | |
| Immobilienrichtwert | 2465 €/m² | | |
| Gemeinde | Kranenburg | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 400002 | | |
| Gebäudestandard | einfach - mittel | mittel - gehoben | 21.0 % |
| Baujahr | 1974 | 2018 | 31.0 % |
| Wohnfläche | 119 m² | 132 m² | -6.8 % |
| Modernisierungstyp | baujahrtypisch (nicht modernisiert) | baujahrtypisch (nicht modernisiert) | 0.0 % |
| Keller | vorhanden | nicht vorhanden | -7.0 % |
| Grundstücksgröße | 525 m² | 498 m² | -1.6 % |
| Boden-/Lagewert | 170 €/m² | 185 €/m² | 0.9 % |
| Freier Wert für Addition/Subtraktion | | 27.400 € | |
| **Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)** | | **3.360 €/m²** | |
| **Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)** | | **467.400 €** | |

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

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 02.06.2026

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, **Albert Schweitzer Str. 13, 47559 Kranenburg, Flur 15, Flurstück 146** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**455.000€**

**(in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend 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, 05. Juni 2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

# 6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Grundrissskizzen 34

6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung 40

6.3 Flurkarte 42

6.4 Fotos 43

**Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten**

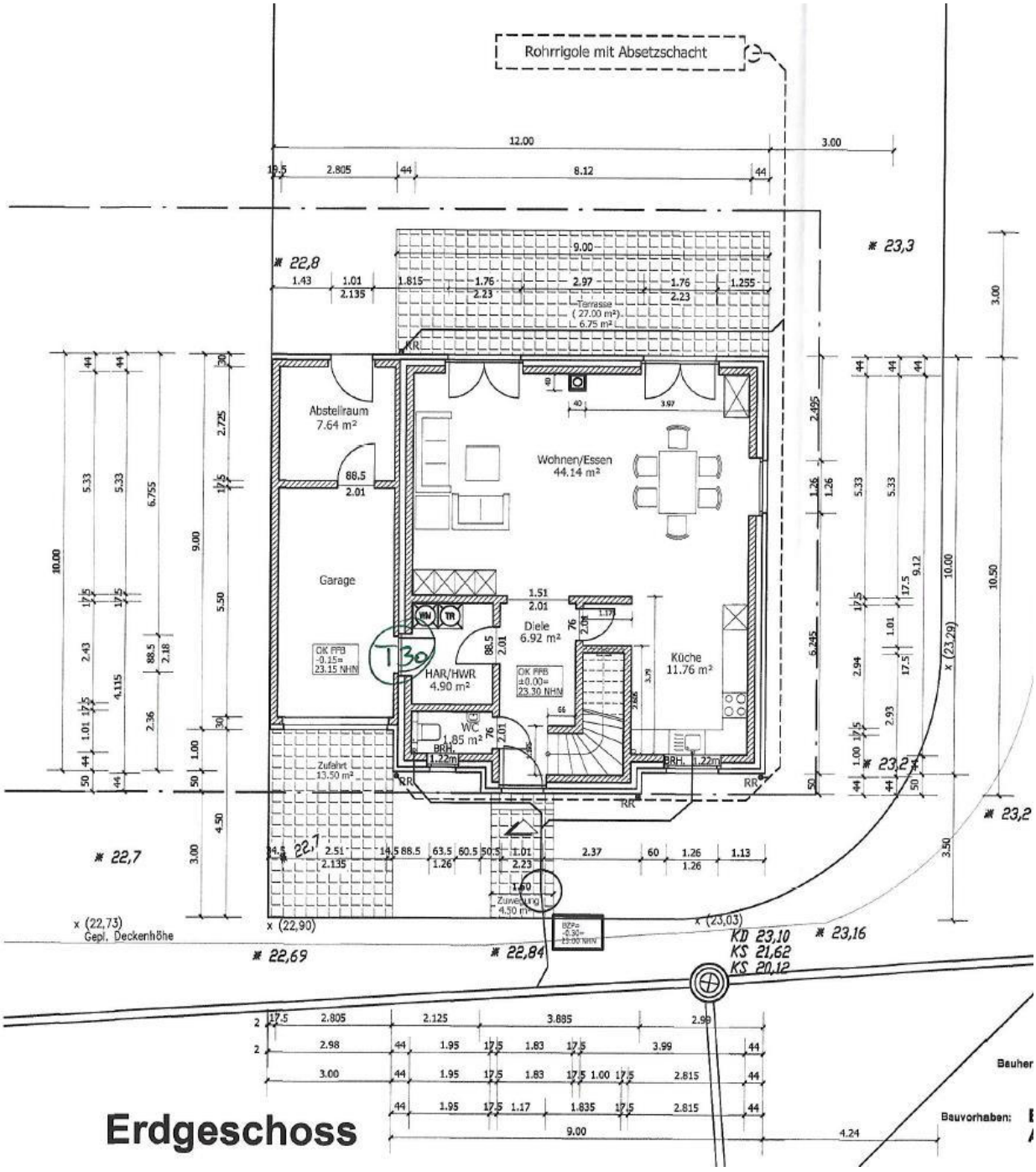
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster 54

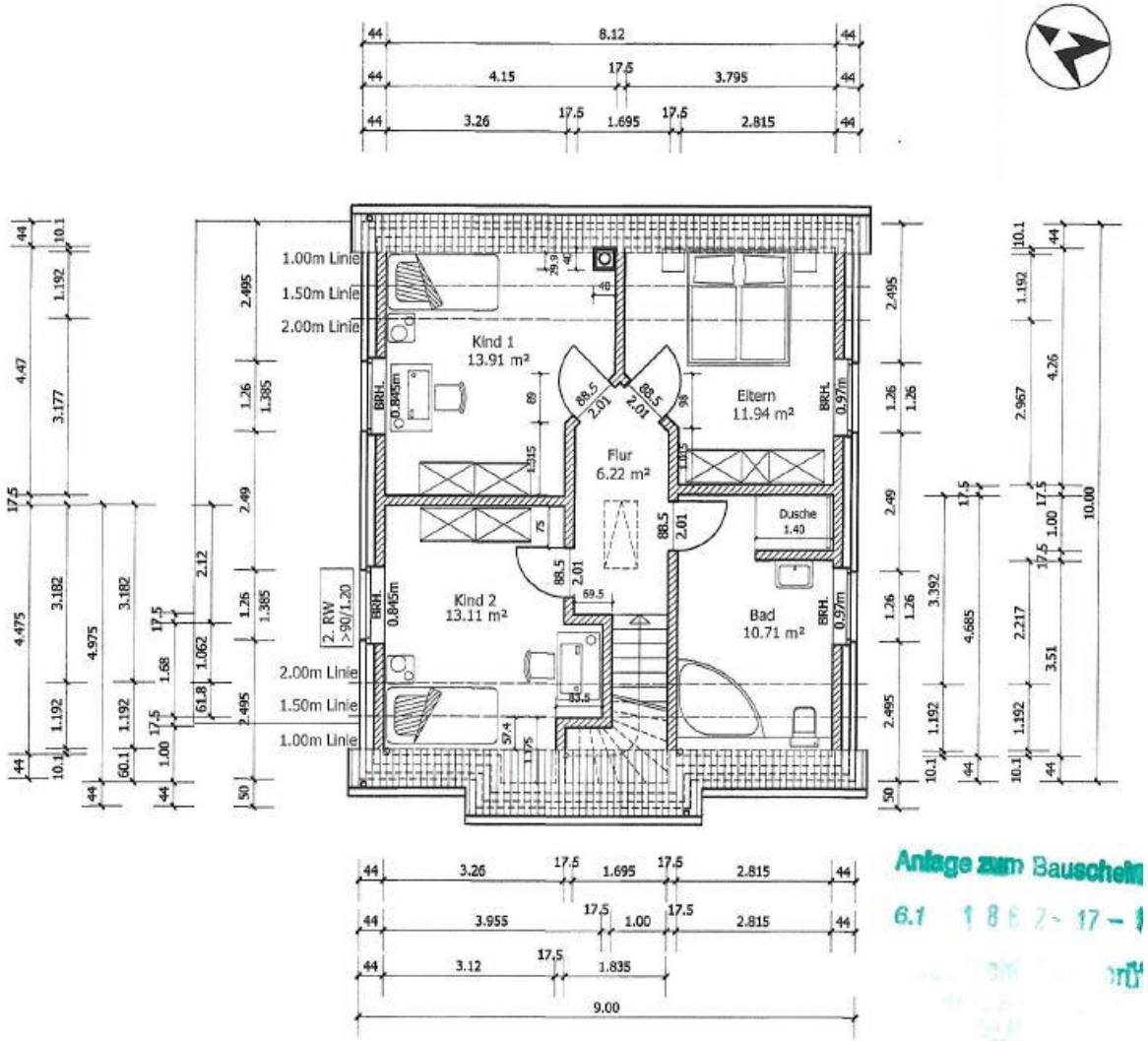
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 55

6.7 Anliegerbescheinigung 56

6.8 Auskunft über Sozialbindungen 577

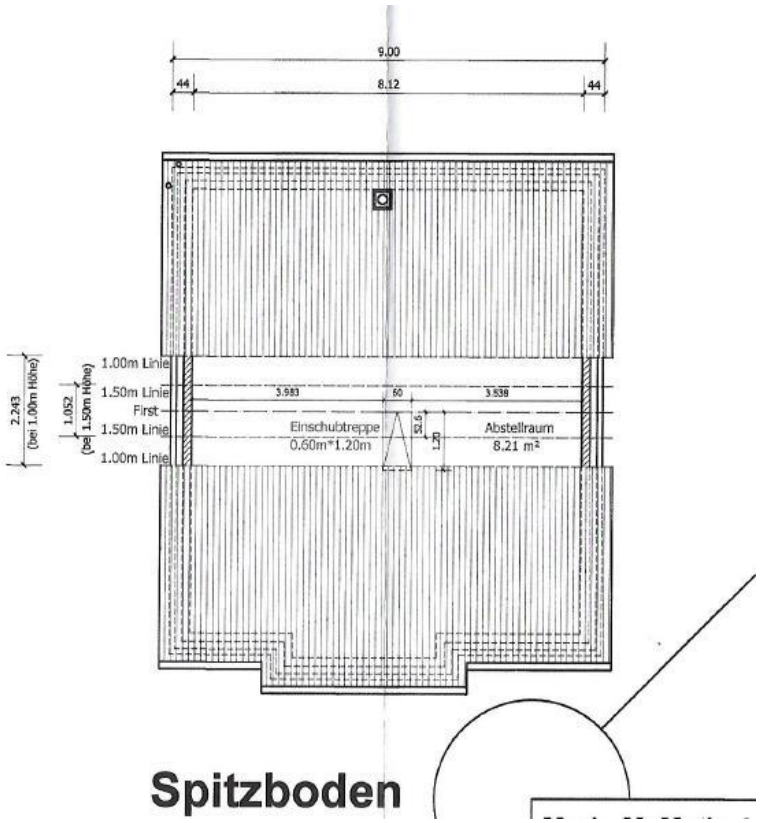
## 6.1 Grundrissskizzen



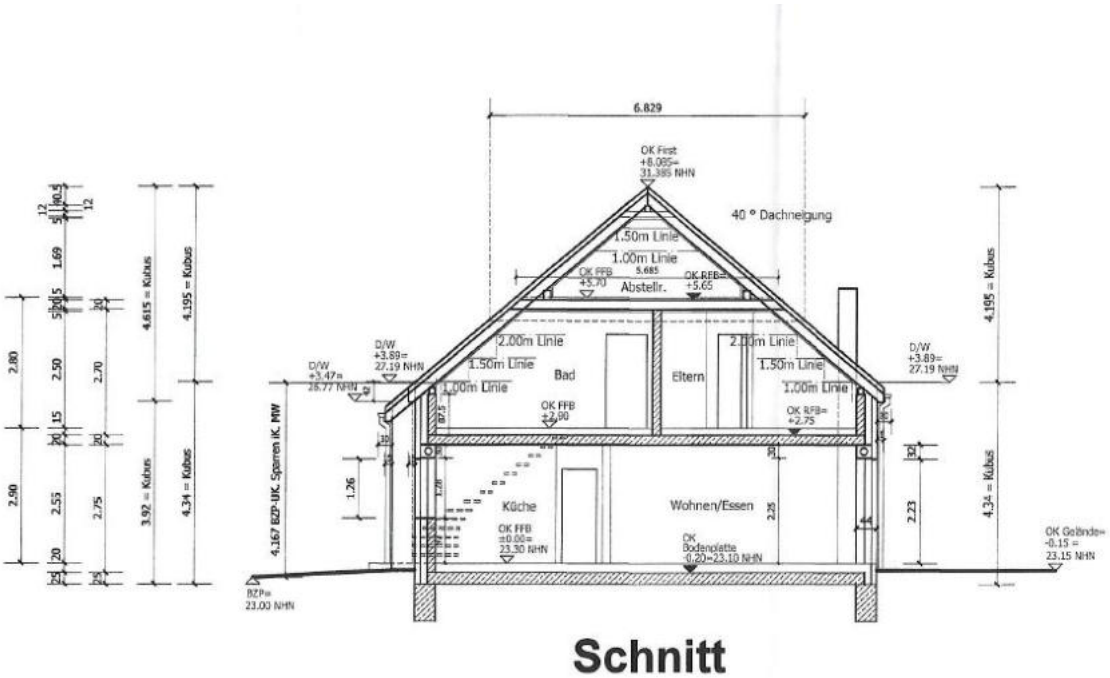



Anlage zum Bauschein
6.1

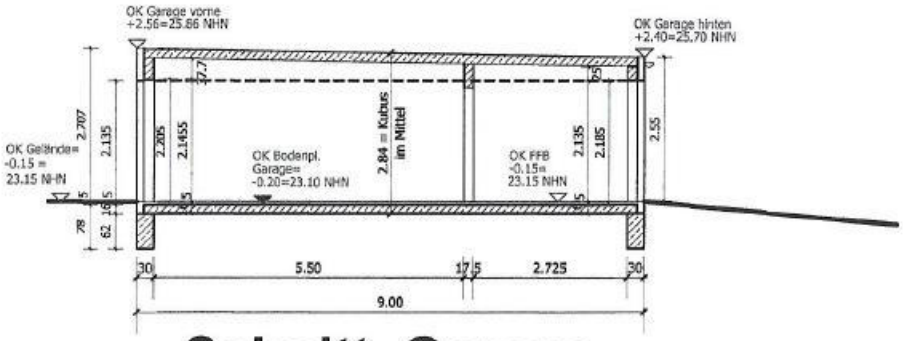
# Dachgeschoss




Spitzboden




Schnitt




Schnitt Garage




Eingangsansicht
Süd-West-Ansicht




linke Giebelansicht

Nord-West-Ansicht




rechte Giebelansicht

Süd-Ost-Ansicht


OK First
+9.085=
31.395 NHN
OK Garage vorne
+2.56=25.85 NHN
OK Garage hinten
+2.40=25.70 NHN
OK vorh. Gelände
23.30 NHN
OK Terrasse=
-0.15 =
23.15 NHN
OK FFB
±0.00=
23.30 NHN
OK FFB
Garage
-0.15 =
23.15 NHN
OK Gelände=
-0.15 =
23.15 NHN
OK vorh. Gelände
22.80 NHN
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
Gartenansicht
Nord-Ost-Ansicht

## 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung

### Berechnung des umbauten Raumes

| | | |
|---|---|---|
| **Erdgeschoss** | | |
| | 10,00 * 9,00 * 4,34 | 390,600 m³ |
| | 0,50 * 3,885 * 3,92 | 7,615 m³ |
| **Dachgeschoss** | | |
| | (10,00 * 9,00 * 4,195)/2 | 188,775 m³ |
| | (0,50 * 3,885 * 0,42)/2 | 0,408 m³ |
| **Umbauter Raum Wohnhaus gesamt:** | | **587,40 m³** |
| **Garage** | 3,00 * 9,00 * 2,84 | 76,680 m³ |
| **Umbauter Raum Garage gesamt:** | | **76,680 m³** |

### Berechnung der Brutto-Geschossfläche

| | | |
|---|---|---|
| Erdgeschoss | 10,00 * 9,00 + 0,50 * 3,885 | 91,9425 m² |
| Dachgeschoss | 10,00 * 9,00 + 0,50 * 3,885 | 91,9425 m² |
| **Summe Brutto-Geschossfläche** | | **183,89 m²** |

## Berechnung der Wohnfläche gem. WoFlV.

**Erdgeschoss**

| | | |
|---|---|---|
| Diele: | 4,095 * 1,81 - 1,175 * 0,66 + 0,255 * 1,115 | 6,92 m² |
| HAR/HWR: | 2,41 * 1,93 + 0,255 * 0,99 | 4,90 m² |
| WC: | 0,97 * 1,91 | 1,85 m² |
| Küche: | 3,79 * 2,795 + 0,99 * 1,175 | 11,76 m² |
| Wohnen/Essen: | 5,31 * 8,10 +( 0,255 * 1,865) * 2 + 0,255 * 1,365 - 0,40 * 0,42 | 44,14 m² |
| Terrasse: | 3,00 * 9,00 * 0,25 | 6,75 m² |
| **Summe im Erdgeschoss:** | | **76,33 m²** |

**Obergeschoss**

| | | |
|---|---|---|
| Flur: | elektronisch ermittelt | 6,22 m² |
| Kind 1: | 3,167*4,13-(0,89*0,89)/2-0,89*1,315+(1,192*4,13-0,40*0,299)/2 | 13,91 m² |
| Kind 2: | 3,172*3,24+1,052*0,695+(1,192*3,935-0,574*0,835)/2 | 13,11 m² |
| Eltern: | 2,957*3,775-(0,98*,98)/2-1,015*0,98+(1,192*3,775)/2 | 11,94 m² |
| Bad: | 3,372*2,775-0,215*1,40+(1,192*2,775)/2 | 10,71 m² |
| **Summe im Obergeschoss:** | | **55,90 m²** |

**Summe der gesamten Wohnfläche:** **132,22 m²**

## Berechnung der Nutzfläche

| | | |
|---|---|---|
| **Abstellr. Erdgeschoss:** | 2,725 * 2,805 | 7,64 m² |
| **Abstellen Dachgeschoss:** | 1,052 * 8,10 - 0,60 * 0,526 | 8,21 m² |
| **Summe der gesamten Nutzfläche:** | | **15,85 m²** |

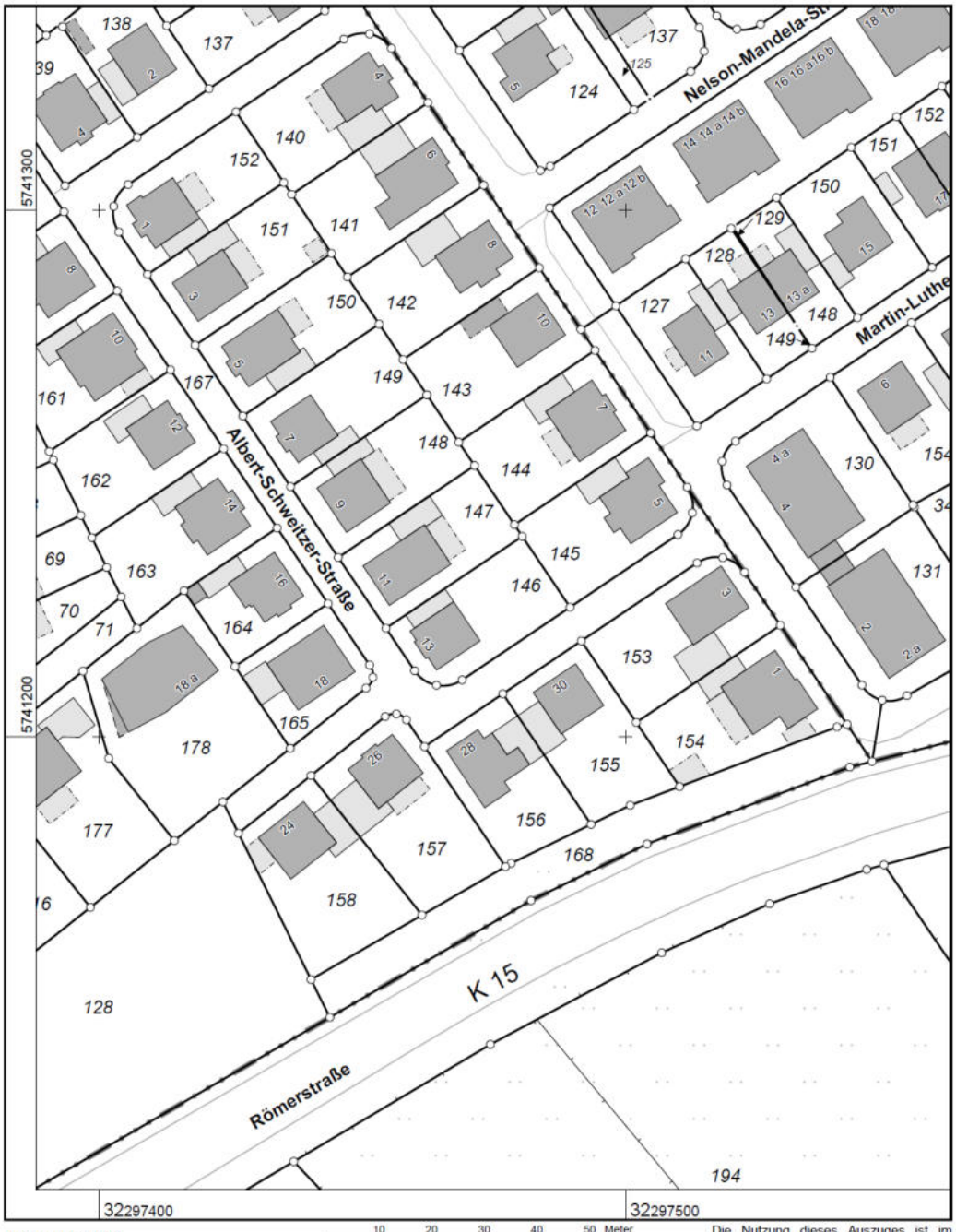
## 6.3 Flurkarte

Kreis Kleve
Katasteramt

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

Erstellt: 27.04.2026

Flurstück: 146
Flur: 15
Gemarkung: Nütterden
Albert-Schweitzer-Straße 13, Kranenburg




Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

## 6.4 Fotos

















Flur, Treppenaufgang, WC im Erdgeschoss






Wohnzimmer





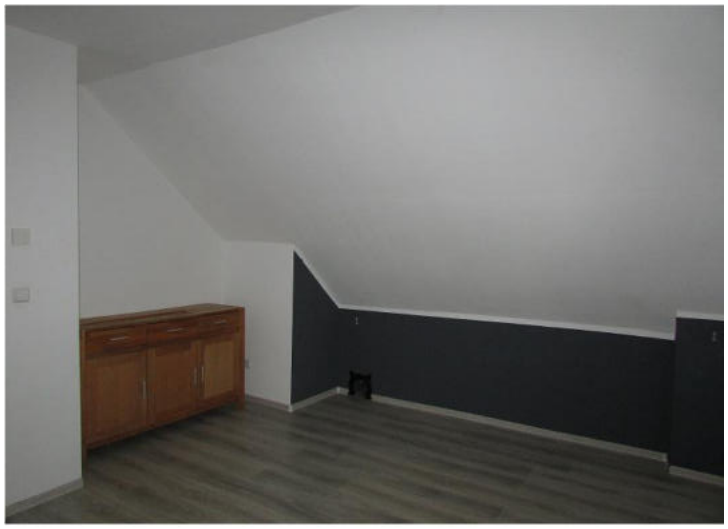


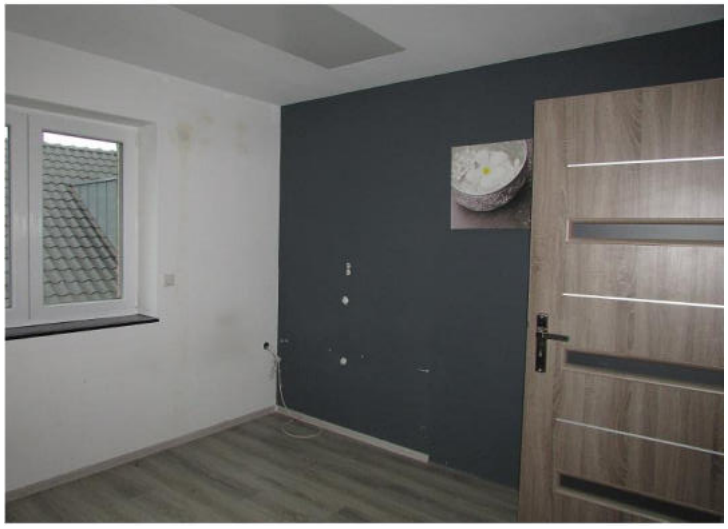
Küche





Kind 1

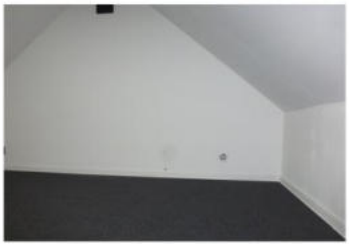




Kind 2







Ausgebauter Spitzboden über Kind 2





Eltern

















Spitzboden Zugang vom Flur DG






Technik