

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 20.01.2026
Gutachten Nr 464462538
Gericht AZ: 27 K 4/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 3.137,819/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke **Baustr. 35, 46446 Emmerich am Rhein Flur 21, Flurstück 9, 361, 362 und 577** verbunden mit dem **Sondereigentum an den Gewerberäumen im Erdgeschoss inkl. Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** sowie an den **Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit SNR1 bezeichneten KFZ Stellplatz** und an der **Garage mit drei Einstellplätzen im Aufteilungsplan mit der Ziffer Nr. 7** bezeichnet

Der **Verkehrswert der Gewerbeeinheit** wurde zum Wertermittlungsstichtag **04.12.2025** ermittelt mit



384.900 €

(in Worten: dreihundertvierundachtzigtausendneunhundert 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

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 8 -
1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 9 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag	- 9 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
2.4.1 Bestandsverzeichnis	- 11 -
2.4.2 Abteilung I	- 12 -
2.4.3 Abteilung II	- 12 -
2.4.4 Abteilung III	- 12 -
3 Beschreibungen	- 13 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 19 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 20 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 20 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 20 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	- 20 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 20 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

- 3.2.5 Sonstiges..... - 20 -
- 3.3 Gewerbebeschreibung Nr. 1 nebst Kellerraum..... - 20 -
 - 3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Gewerbe - 20 -
 - 3.3.2 Innenansichten - 21 -
 - 3.3.3 Haustechnik..... - 21 -
 - 3.3.4 Garage - 21 -
- 3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung - 21 -
- 3.5 Zubehör - 22 -
- 3.6 Mietverhältnis - 22 -
- 3.7 Rechte und Belastungen..... - 22 -
- 4 Wertermittlung allgemein - 23 -
 - 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen..... - 23 -
 - 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung - 23 -
 - 4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV - 25 -
 - 4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV - 27 -
 - 4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren - 27 -
 - 4.4.2 Ertragswertberechnung Gewerbe Nr. 1 inkl. Keller und Sondernutzungsrechten - 30 -
- 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag - 32 -
- 6 Anlagenverzeichnis..... - 33 -
 - 6.1 Grundrisse - 34 -
 - 6.2 Nutzflächenaufstellung - 39 -
 - 6.3 Fotos - 41 -
 - 6.4 Flurkarte - 45 -
 - 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster - 46 -
 - 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - 47 -
 - 6.7 Anliegerbescheinigung - 50 -
 - 6.8 Auskunft über Sozialbindungen - 51 -
 - 6.9 Denkmalschutzauskunft - 52 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 4/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Büroräume im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 Bezeichnet inkl. Kellerraum Nr. 1 sowie das Sonder-Nutzungsrecht an dem Stellplatz SNR1 und der Garage Ziffer Nr. 7 mit 3 Einstellplätzen Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit bestehend aus Empfang, 5 Büroräumen, Aufenthaltsraum, Flur und 2 WC's. Die Nutzfläche beträgt rd. 189 m ²
	Adresse	Baustraße 35, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Keine

Auftrag	Datum des Auftrags	05.10.2025
	Ortstermin	04.12.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	04.12.2025

Gebäude	Baujahr	1992 Wohn- und Geschäftshaus 1997 Garagen	
	Nutzfläche	189 m ²	
	Grundstücksgröße	Flurstück 9	184 m ²
		Flurstück 361	298 m ²
Flurstück 362		139 m ²	
Flurstück 577		182 m ²	

Rechtliches		
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Tlw. vorhanden, nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Tlw. vorhanden, nicht wertrelevant
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei	

Wertermittlung	Bodenwertanteil SE 1gesamt	62.991,72 €
	Mietansatz	7,66 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	3,00 %
	Restnutzungsdauer	47 Jahre
	Rohertrag SE Nr. 1	rd. 19.100 €
	Bewirtschaftungskosten SE Nr. 1	rd. 4.300 €
	Reinertrag SE Nr. 1	rd. 14.800 €
	Vorläufiger Verkehrswert SE 1	rd. 384.900 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert SE 1	384.900 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Baustr. 35, 46446 Emmerich am Rhein Flur 3, Flurstücke 9, 361, 362 und 577** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Emmerich	6075	Emmerich	21	9	88.200 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	361	142.800 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	362	66.600 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	577	87.300 €
Summe					384.900 €

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 übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahe.

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 08.10.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.10.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In der Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§97,98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindengesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

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) ja es wird ein Gewerbebetrieb geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) Wohnungs- und/bzw. Teileigentum lt. Teilungserklärung
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist für die genehmigten Bauten erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich gibt es für dieses Grundstück keine „Fristen“ in Bezug auf die Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Mit Baugenehmigung Nr. 277/90 vom 08.10.1990 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Mit Nachtragsgenehmigung vom 11.06.1991 wurde die Genehmigung zur Schaffung von mehr Wohnungseinheiten erteilt. Die Schlußabnahme datiert auf den 15.02.1992.

Mit Baugenehmigung 229/94 vom 15.11.1994 wurde die Errichtung von 3 PKW Garagen genehmigt. Die Schlußabnahme datiert auf den 09.07.1997.

Mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 704/03 vom 29.09.2003 erfolgte die Aufteilung in Miteigentumsanteile. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 16.06.2003.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Büroräume mit einer Nutzfläche von rd. 189 m² im Erdgeschoss des Hauses, sowie einem Kellerraum mit einer Nutzfläche von rd. 35 m², der direkt vom Büro aus begangen werden kann und als Lagerplatz bzw. Archiv für das Büro genutzt wird.

Die Gewerbeeinheit besteht aus 5 Büros, 2 WC's, dem Empfang und dem Aufenthaltsraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Das Sondernutzungsrecht bezieht sich auf einen PKW Stellplatz sowie auf eine Garage, die 3 Garagentore aufweist, jedoch über keine Trennwände verfügt. Es ist Platz für 3 PKW's vorhanden.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **04.12.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 04.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 21.10.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es konnte das komplette Bewertungsobjekt besichtigt werden. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten in Papierform wurde zugestimmt, die Verwendung in der Internetversion wurde untersagt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie der Eigentümer

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (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 (BGBl. I S. 1548)
- BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
- EnEV Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- GEG Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
- BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
- ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
- WertR 2006 Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
- AGVGA-NW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
- SW-RL Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
- VW-RL Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- EW-RL Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
- DIN 277 DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
- DIN 287 Wohn,- und Nutzflächenberechnung
- WoFIV Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 04.12.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve sowie der Stadt Emmerich am Rhein
- Grundbuchauszüge (beglaubigt) vom 25.08.2025
- Teilungserklärung Urkunde 704/03 vom 29.09.2003
- Liegenschaftskarte vom 16.10.2025
- Auskünfte der WEG Verwaltung vom 12.01.2026

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Emmerich **Blatt 6075**

2.4.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1

3137,819/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 21, Flurstücke 9, 361, 362 und 577, Gebäude und Freifläche Baustraße 35 Größe 184 m², 298 m², 139 m² und 182 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Büro im Erdgeschoss, bestehend aus sieben Räumen, zwei WC's und einem Flur sowie einem Treppenabgang und einem Kellerraum, alle mit Ziffer 1 bezeichnet.

Mit diesem Teileigentum ist weiter verbunden das Sondernutzungsrecht, an dem im Aufteilungsplan mit SNR1 bezeichneten KFZ Stellplatz sowie an der Garage (drei Stellflächen, im Aufteilungsplan mit Ziffer 7 bezeichnet)

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 6075 bis Nr. 6080). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligung vom 29. September 2003 (Notarin XX in Emmerich am Rhein, URNr. 704/2003) Bezug genommen.

2.4.2 Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

2.4.3 Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Emmerich, Flur 21, Flurstück 557 (Emmerich Nlatt 1585). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.06.1987 eingetragen am 12.08.1987. Nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG von Emmerich Blatt 0569 hierher übertragen am 10.08.2004.

Lfd. Nr. 3:

Verfügungsbeschränkung des XX, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2,2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Kleve 49 IN 1/23)

Lfd. Nr. 4:

Über das Vermögen des XX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet wirksam (Amtsgericht Kleve 49 IN 1/23)

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve 27 K 4/25). Eingetragen am 20.08.2025

2.4.4 Abteilung III

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

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

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

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Spielberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

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

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Emmerich am Rhein.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

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

Infrastruktur

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

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein Arzt	(0,2 km)
	Zahnarzt	(0,2 km)
	Krankenhaus	(0,2 km)
	Apotheke	(0,3 km)
	LEH Discounter	(0,3 km)
	EKG	(25,6 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(3,2 km)
	Realschule	(7,6 km)
	Hauptschule	(13,2 km)
	Gesamtschule	(0,1 km)
	Gymnasium	(0,9 km)
	Hochschule	(8,2 km)
	DB Bahnhof	(0,9 km)
	Flughafen	(26,9 km)
	DB Bahnhof ICE	(37,4 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich (3,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Emmerich (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (37,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (26,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nonnenplatz (0 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Die Grundstücke besitzen eine unregelmäßigen Grundstückszuschnitt
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Bei der Baustraße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige öffentliche Straße mit beidseitigen Gehwegen.
Immissionen	Innerstädtische Lage wobei mit ortstypischen Immissionen zu rechnen ist
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 23.10.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist. Es muss aber in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW erhoben werden. Entsprechende Maßnahmen sind langfristig nicht vorgesehen.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
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 beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Emmerich am Rhein vor. (siehe Punkt 2.4)
-----------	---

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.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 17.10.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 04.11.2025 existiert eine Baulasteintragung für das Flurstück 361

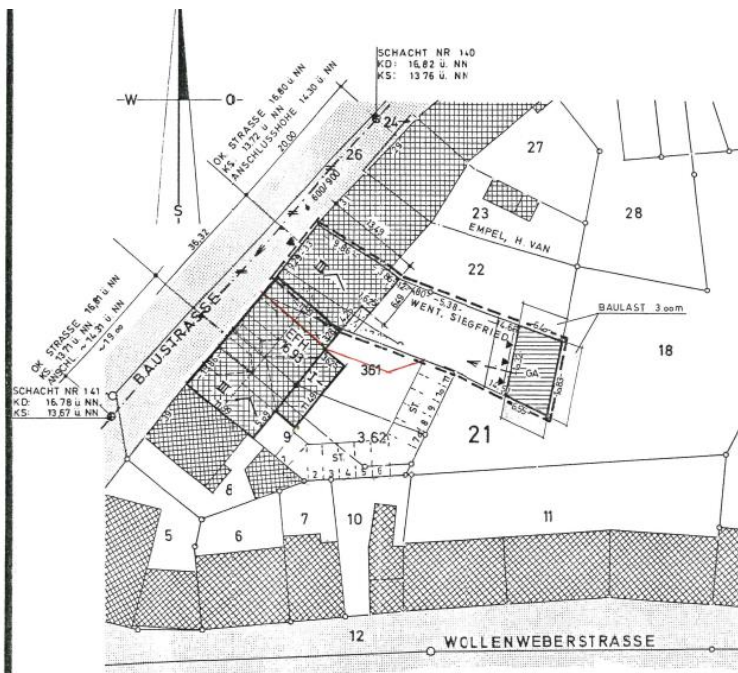
Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde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

Die Baulasteintragung stellt keine zusätzliche Wertbeeinflussung für das Gewerbeobjekt dar, da diese Zufahrt ebenfalls für die eigenen Parkmöglichkeiten genutzt wird.

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

Baulastenverzeichnis von Emmerich Baulastenblatt Nr. 591 Seite 1
 Grundstück 4240 Emmerich, Baustr. 35 (Gemeinde, Straße, Nr.)
 Gemarkung Emmerich Flur 21 Flurstück 361
 (nach dem Liegenschaftskataster)

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Baulastübernahme zur Sicherung der Zufahrt (Erschließung) - entsprechend Lageplan - für das Grundstück in 4240 Emmerich, Baustr. 33, Gemarkung Emmerich, Flur 21, Flurstück 557.</p> <p>Eigentümer des belasteten Grundstückes [REDACTED]</p> <p>Eigentümer des begünstigten Grundstückes [REDACTED]</p> <p>Eingetragen aufgrund der Erklärung der Eigentümergemeinschaft vom 13.06.1991 u Emmerich, den 21.06.1991</p>	



Denkmalschutz Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2025 existieren Belange des Denkmalschutzes, es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5f DSchG NRW.

F) Hinweise und Bemerkungen

§15 Abs. 2 DSchG NRW

Wer ein Bodendenkmal oder einen Teil eines Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen bisherige Nutzung ändern will, bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der engeren Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will oder andere Maßnahmen durchführen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann.

Wohnungsbindung Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2025 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz

**Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren** Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 20.10.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt.

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar. Offene ordnungsbehördliche Verfahren liegen keine vor.

Bauordnungsrecht Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegende Bauakte

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1992, Garage 1997

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Kelleraußenwände Beton
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Treppen	Stahlbetontreppe mit Fliesen, Stahlgeländer
Eingangstür	Kunststoffeingangstüranlage mit Briefkastenanlage und Klingelanlage
Besondere Bauteile	Garage, Stellplätze, Aufzug

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen Gepflasterte Hofeinfahrt mit Stellplätzen und Garage
--------------	---

3.3 Gewerbebeschreibung Nr. 1 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Gewerbe

Art der Gewerbeinheit	Es handelt sich um eine Gewerbeinheit bestehend aus 5 Büroräumen, Empfang, Aufenthaltsraum, Flur und 2 WC's plus ein Kellerraum, der direkt vom Büro aus erreicht werden kann. Zudem besteht laut
-----------------------	---

Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz und der Garage mit 3 Einstellplätzen.

Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Gewerbeeinheit abgeschlossen
Nutzfläche	ca. 189 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut
Modernisierung/ Instandhaltung	keine nennenswerte Modernisierung nach Errichtung erfolgt.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert und gestrichen
Fußböden	Fliesen im WC Bereich, Laminat im Buchhaltungsbüro ansonsten Teppichboden
Deckenflächen	tlw. abgehängte Decken
Türen	Holzeingangstür mit Stahlzarge Innentüren – Holztüren mit Stahlzargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung,
Sanitäre Installation	Herren und Damen WC, Waschbecken, WC, Boden gefliest, Wände bis 1,50 m gefliest
Besondere Bauteil	Stellplatz, Garage

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung	dezentral über Durchlauferhitzer
Stromversorgung	bauzeittypische Elektroinstallation

3.3.4 Garage

Es handelt sich ein in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit 3 Garagentoren, jedoch ohne Trennwände.

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden, Allgemeinbeurteilung

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

Sowohl das Gemeinschafts- als auch das Sondereigentum präsentieren sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage als durchschnittlich bis gut eingestuft.

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

3.6 Mietverhältnis

Eigennutzung als Gewerbebüro

Lt. Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 215 €, darin enthalten sind rd. 79 € für die Erhaltungsrücklage. Das Hausgeld beinhaltet keine Heizkostenvorauszahlung.

Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 betrug rd. 41.400 €, der Anteil für das Sondereigentum beträgt rd. 10.900 €.

3.7 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden

Diese bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

4 Wertermittlung allgemein

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 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 scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 vom 19.01.2026 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Ortsteil	Stadtgebiet
Bodenrichtwertnummer	80014
Der Bodenrichtwert ² beträgt	250,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

² Quellennachweis GBM Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 19.01.2026

Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	IV
Tiefel	30 m

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Nutzungsart	Mischgebiet	Analog
Geschosszahl	IV	III
Tiefe	30	30

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden.

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

Der **abgabefreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025

Flurstück 9	184 m ² x 250,-- €/m ²	=	46.000 €
Flurstück 361	298 m ² x 250,-- €/m ²	=	74.500 €
Flurstück 362	139 m ² x 250,-- €/m ²	=	34.750 €
Flurstück 577	182 m ² x 250,-- €/m ²	=	45.500 €
Gesamt			200.750 €
Miteigentumsanteil 3137,819/10.000			<u>62.991,72 €</u>

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

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

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

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

Der Gewerbemietenspiegel der IHK Niederrhein 2024 weist für Büro und Praxisflächen in der Emmericher Innenstadt einen Mietzins von 7,66 €/m² NF aus. Dieser wird zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,7 % +/- 0,5 für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von > 20%. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **3,00 %** ist unter Berücksichtigung der Mikrolage des Objektes, der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

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

durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Ertragswertberechnung Gewerbe Nr. 1 inkl. Keller und Sondernutzungsrechten

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Geerberäume	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Nutzfläche Büroräume	189,24	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	189,24		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage mit 3 Einstellplätzen	3,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stellplatz	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Geerberäume	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Nutzfläche Büroräume	189,24	7,66 €	1.449,58 €	17.394,94 €
Summe	189,24		1.449,58 €	17.394,94 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garage mit 3 Einstellplätzen	3,00	40,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Stellplatz	1,00	20,00 €	20,00 €	240,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	1.680,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				19.074,94 €

Berechnung

Rohertrag		19.074,94 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m ²	14,00 €	2.649,36 €
- Instandhaltungskosten je Garage	106,00 €	318,00 €
- Instandhaltungskosten je Stellplatz	16,00 €	16,00 €
- Verwaltungskosten	3%	572,25 €
- Mietausfallwagnis	4%	763,00 €
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	22,6%	4.318,61 €
jährlicher Reinertrag		14.756,33 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	3,00%	
Bodenwert	62.991,72 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-1.889,75 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		12.867,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer	47	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	25,020	
Ertragswert des Wohngebäudes		321.932,34 €

Bodenwert	62.991,72 €
Vorläufiger Ertragswert	321.932,34 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	384.924,06 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	20,18

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	384.924,06 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag	384.900,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

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. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 3.137,819/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke **Baustr. 35, 46446 Emmerich am Rhein Flur 21, Flurstück 9, 361, 362 und 577** verbunden mit dem **Sondereigentum an den Gewerberäumen im Erdgeschoss inkl. Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** sowie an den **Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit SNR1 bezeichneten KFZ Stellplatz** und an **der Garage mit drei Einstellplätzen im Aufteilungsplan mit der Ziffer Nr. 7** bezeichnet wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

384.900 €

(in Worten: dreihundervierundachtzigtausendneunhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Baustraße 35, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 21, Flurstücke 9, 361, 362 und 577** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Emmerich	6075	Emmerich	21	9	88.200 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	361	142.800 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	362	66.600 €
Emmerich	6075	Emmerich	21	577	87.300 €
Summe					384.900 €

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.

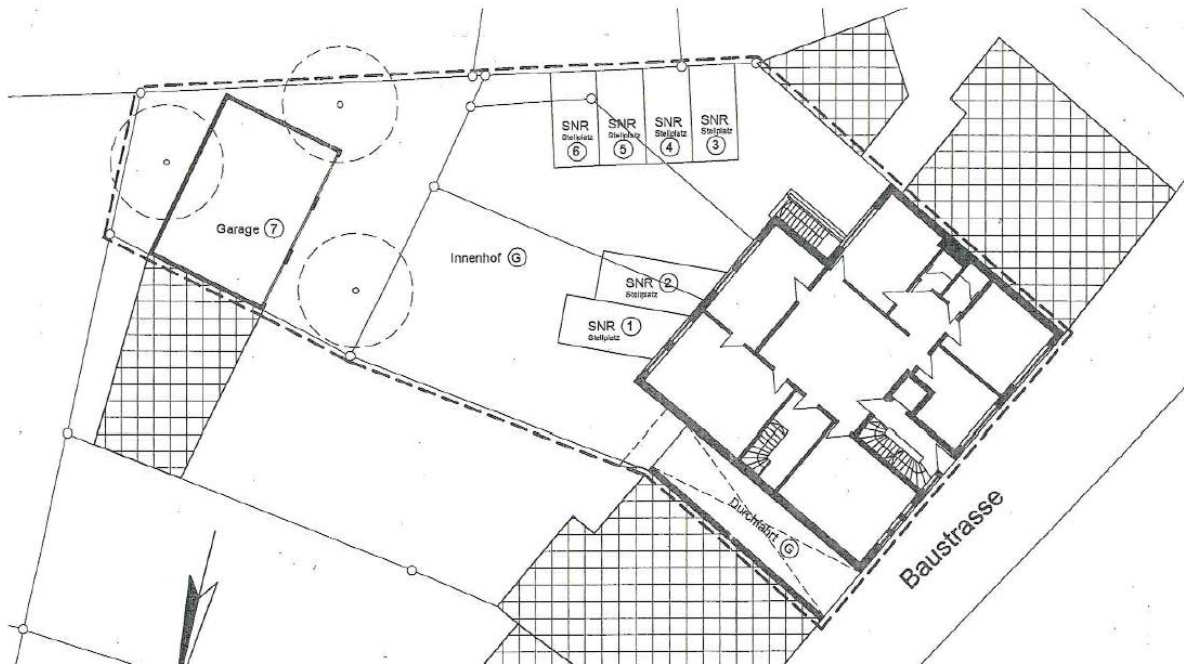
Kevelaer, 20. Januar 2026

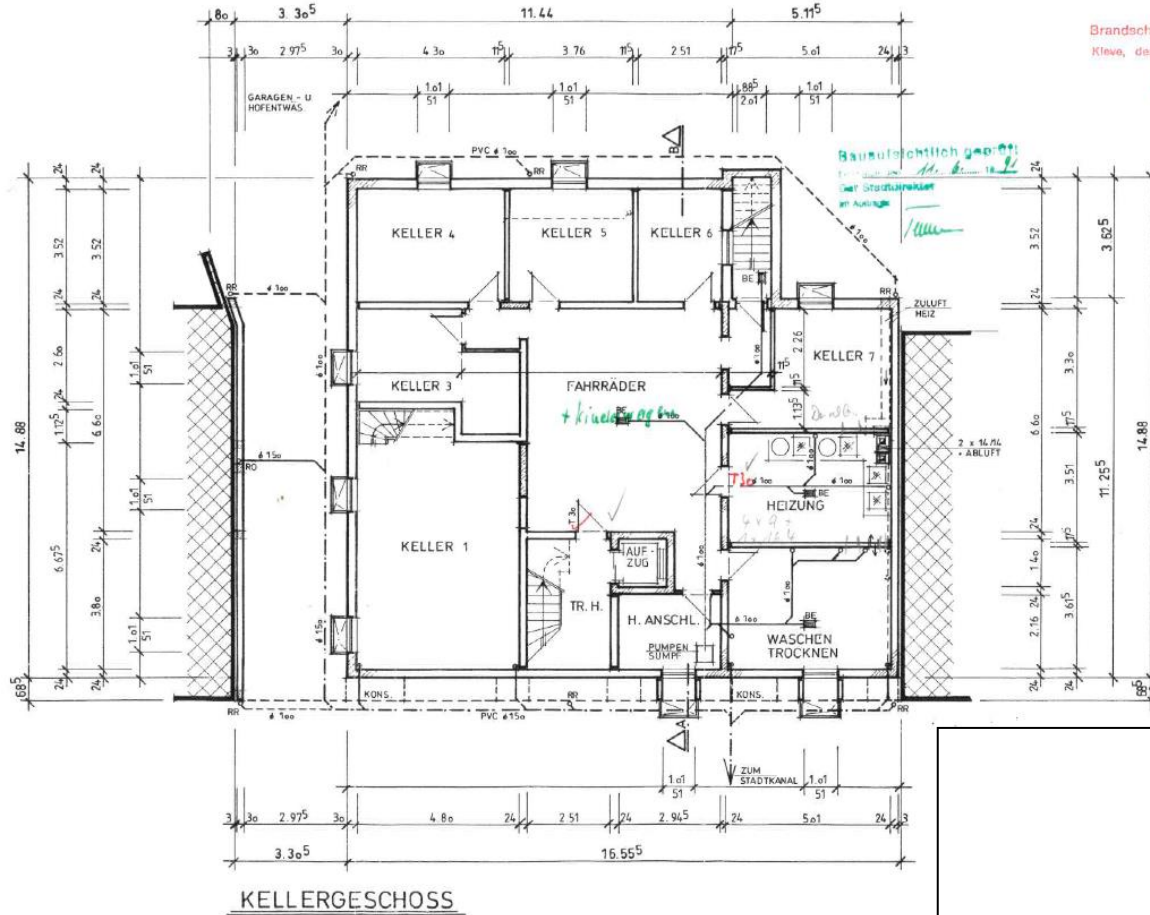
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	34
6.2 Wohnflächenaufstellung	39
6.3 Fotos	41
6.4 Flurkarte	45
Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	47
6.7 Anliegerbescheinigung	50
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	50
6.9 Denkmalschutzauskunft	52

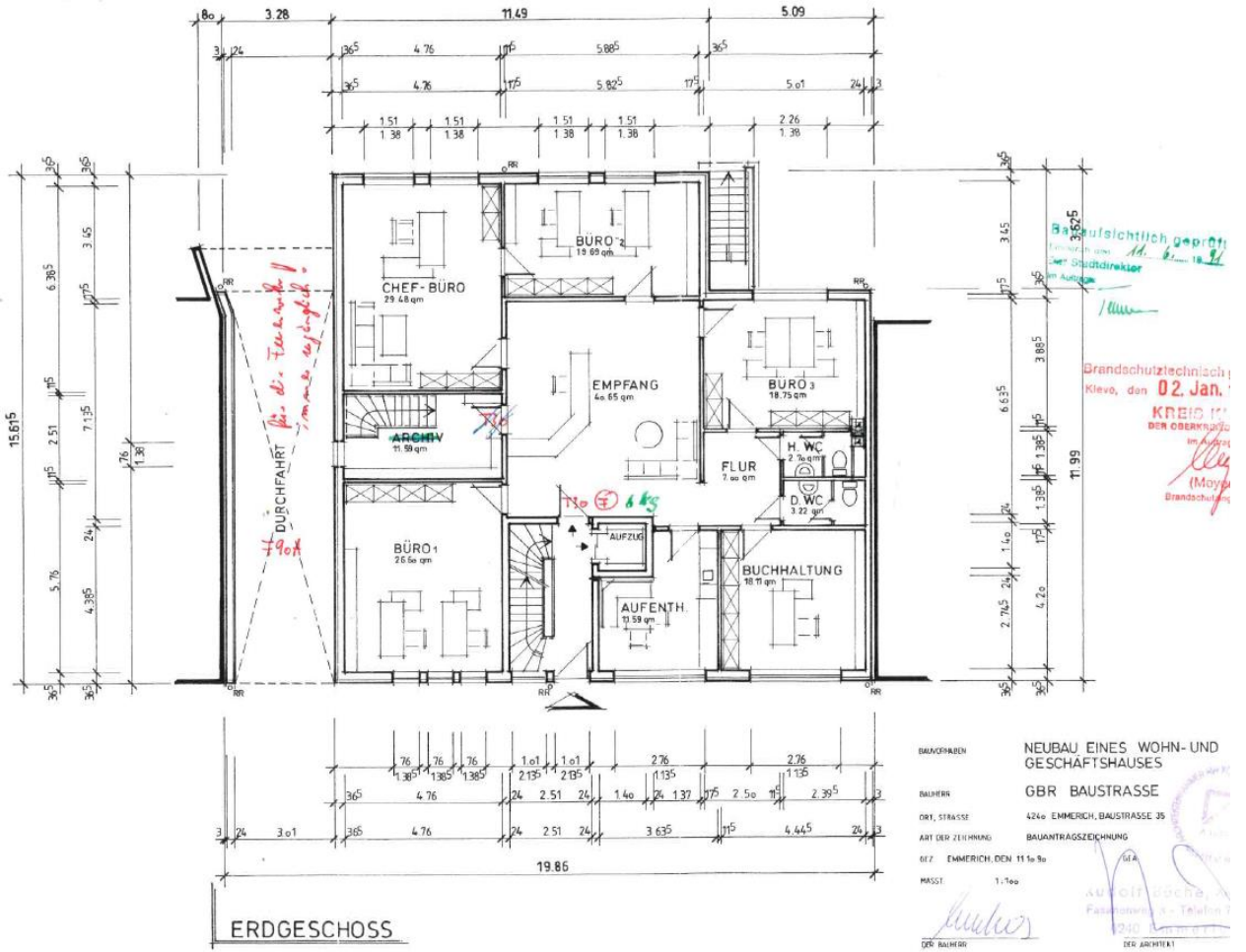
6.1 Grundrisse



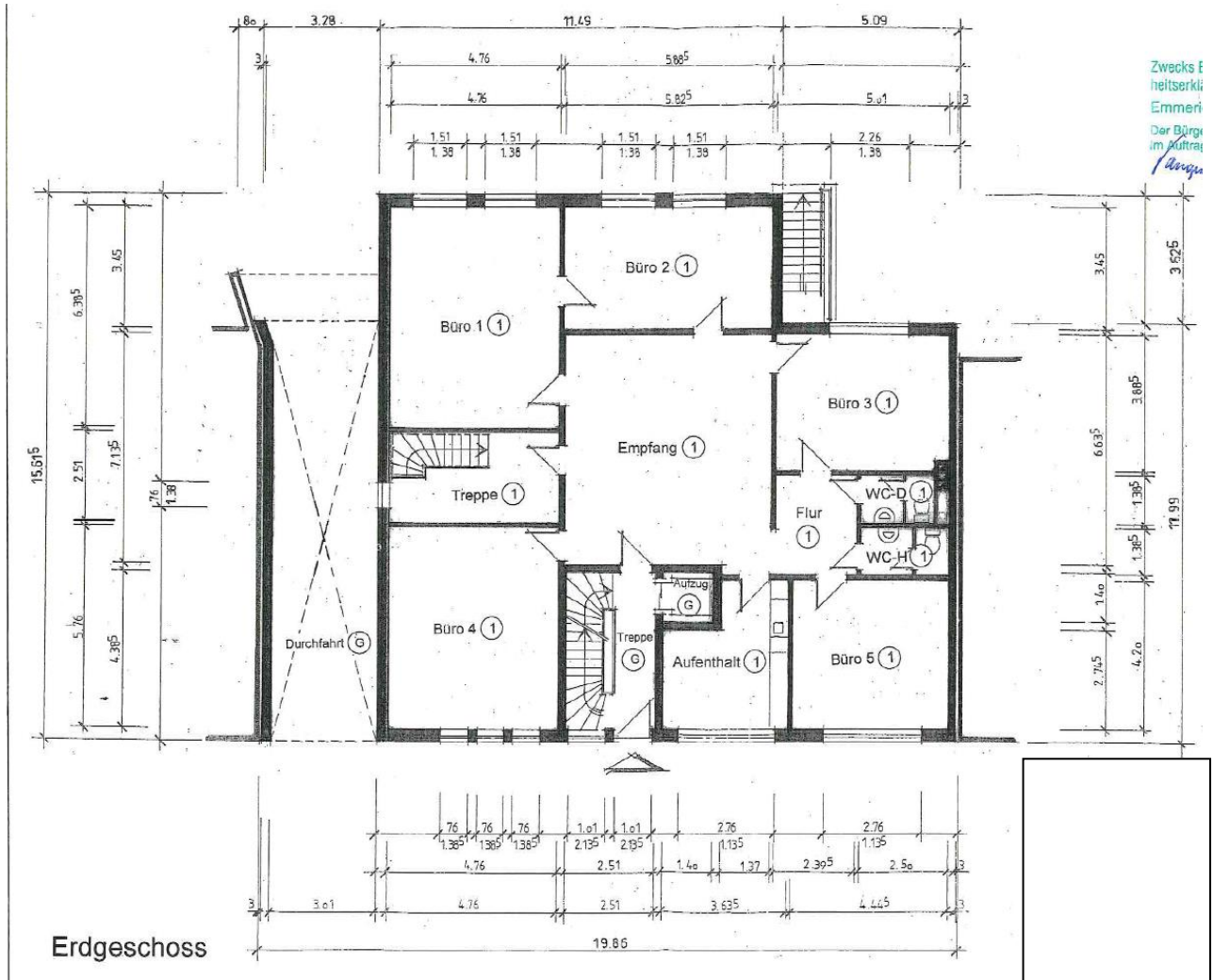


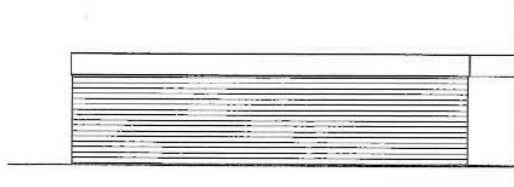
Brandschutztechnisch geprüft
Klewe, den **02. Jan. 1999**
KREIS K. F. M.
VON DIESER BEZUGSZEICHENUNG
In Auftrag
(Signature)
Brandchutz-Ingenieur

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



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

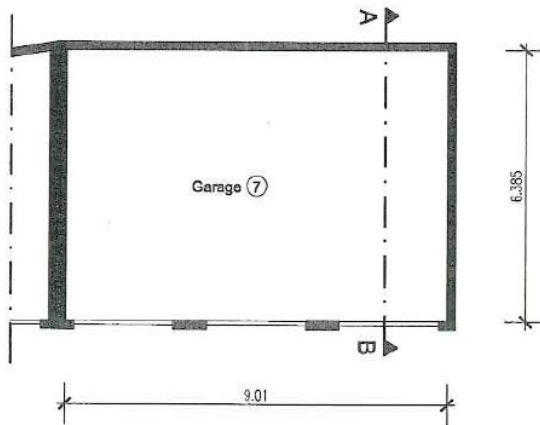




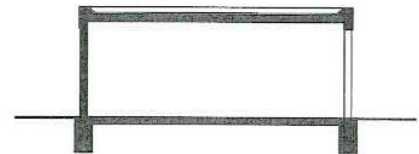
Ost Ansicht



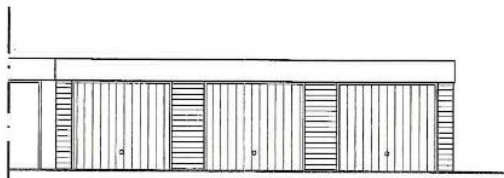
Süd Ansicht



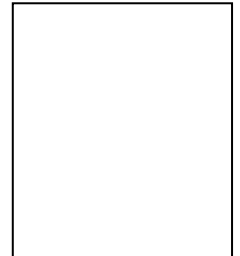
Grundriss



Schnitt A-B



West Ansicht



6.2 Nutzflächenaufstellung

B E R E C H N U N G

=====

der Nutz- und Wohnfläche zur Errichtung eines Wohn- und
Geschäftshauses, Baustr. 35, 4240 Emmerich

Bauherr: GbR Baustraße

Nutzfläche

Erdgeschoß

Empfang	5,825x7,135+1,37x0,25	./.	3	%	=	40,65	qm
Chef-Büro	4,76x6,385	./.	3	%	=	29,48	/
Büro 1	4,76x5,76	./.	3	%	=	26,60	/
Büro 2	5,885x3,45	./.	3	%	=	19,69	/
Büro 3	5,01x3,885-0,36x0,37	./.	3	%	=	18,75	/
Buchhaltung	4,445x4,20	./.	3	%	=	18,11	/
Aufenthalt	3,635x2,745+1,37x1,455	./.	3	%	=	11,61	
Archiv	4,76x2,51	./.	3	%	=	11,59	
Flur	2,50x2,885	./.	3	%	=	7,00	
D-WC	1,385x2,395	./.	3	%	=	3,22	
H-WC	1,385x2,01	./.	3	%	=	2,70	

Nutzfläche Erdgeschoß 189,40 qm

=====

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

Bauvorhaben : **Anlage zum Antrag auf Abgeschlossenheit
Baustraße 35
46446 Emmerich**

Eigentümer:

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Fläche qm
Keller			
Fahrräder	5,71	x 6,60	= 40,06 qm
	+ 1,32	x 1,795	
Heizung	5,01	x 3,26	= 16,33 qm
Waschen / Trocknen	5,01	x 3,45	= 17,28 qm
Hausanschlußraum	2,945	x 2,16	= 6,36 qm
Flur 1	1,645	x 1,14	= 1,88 qm
Flur 2	1,29	x 2,11	= 2,72 qm
Keller 1 (Gewerbeeinheit)	4,80	x 6,56	= 34,82 qm
	+ 1,15	x 2,90	
Keller 2	4,30	x 3,52	= 15,14 qm
Keller 3	3,04	x 2,60	= 12,02 qm
	+ 1,645	x 2,50	
Keller 4	2,51	x 3,52	= 8,84 qm
Keller 5	3,76	x 3,52	= 13,24 qm
Keller 6	3,50	x 3,30	= 13,26 qm
	+ 1,51	x 1,135	
Keller gesamt:			181,94 qm