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: 16.06.2026
Gutachten Nr. 464462616
Gericht AZ: 27 K 4/26

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke, Dornicker Str. 58, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 2, Flurstücke 215+ 216

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **10.06.2026** ermittelt mit



804.000 €

(in Worten: achthundertviertausend 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 53 Seiten. Hierin sind 37 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten und 14 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 ..... - 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 8 -
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 -
3 Beschreibungen ..... - 12 -
3.1.Grundstücksmerkmale ..... - 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen ..... - 17 -
3.2.1 Vorbemerkungen ..... - 17 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude ..... - 18 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung ..... - 18 -
3.2.4 Gebäudetechnik ..... - 18 -
3.2.5 Sonstiges ..... - 18 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden ..... - 19 -
3.4 Allgemeinbeurteilung ..... - 19 -
3.5 Zubehör ..... - 19 -
3.6 Rechte und Belastungen ..... - 19 -

3.7 Mietverhältnis ..... - 20 -
4 Wertermittlung ..... - 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV ..... - 23 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren ..... - 23 -
4.4.2 Sachwertberechnung ..... - 30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 ..... - 36 -
6 Anlagenverzeichnis ..... - 37 -
6.1 Grundrisse ..... - 38 -
6.2 Wohnflächenaufstellung ..... - 41 -
6.3 Flurkarte ..... - 43 -
6.4 Fotos ..... - 44 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 51 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 52 -
6.7 Anliegerbescheinigung ..... - 53 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 4/26
	Bewertungsobjekt	Ehemalige Dorfschule als Einfamilienhaus mit Anbauten und Garagen
	Adresse	Dornicker Str. 58, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	28.04.2026
	Ortstermin	10.06.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10.06.2026

Gebäude	Baujahr		Ursprünglich 1913 Umbau 1995
	Wohnfläche		rd. 116 m² Lehrerwohnung rd. 146 m² ehemalige Schule
	Grundstücksgröße	Flurstück 215 Flurstück 216	rd. 1.429 m² rd. 1.090 m²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Endgültige Herstellung offen

Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück 215 Flurstück 216	rd. 142.760 € rd. 108.890 €
	Restnutzungsdauer		34Jahre
	Vorläufiger Sachwert		rd. 804.000 €
	BoG		0 €
	Verkehrswert		**804.000 €**

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Dornicker Str. 58, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 2, Flurstücke 215 und 216** 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
Dornick	155	Dornick	2	215	456.100 €
Dornick	155	Dornick	2	216	347.900 €
Summe					**804.000 €**

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 erneut am 28.04.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 13.05.2026).
Hinweis: Bereits im Jahr 2024 wurde die Beauftragung in Auftrag gegeben und anschließend zurück gezogen. Die im Jahr 2024 angeforderten Auskünfte finden Verwendung im Gutachten und wurden auf ihre Aktualität hin telefonisch überprüft.

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) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, kann nicht eindeutig festgestellt werden. Tatsache ist, dass ein Ingenieurbüro als Namensschild erkennbar ist.
2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
4) Bescheinigung ist in der Anlage beigefügt
5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist für die genehmigten Bauten erfolgt.
6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich gibt es für dieses Grundstück keine „Fristen“ in Bezug auf die Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

1.3 Bewertungsobjekt

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

Die Bauakte liefert nur fragmentäre Angaben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die ehemalige Dorfschule von Dornick. Diese wurde 1913 fertiggestellt. Das Gebäude bestand aus zwei Bauelementen – dem Einklassenzimmer und einer separaten Lehrerwohnung. 1968 wurde die Dorfschule aufgelöst und 1994 einer privaten Nutzung zugeführt.

Der Bauakte ist zu entnehmen, dass die katholische Volksschule im Jahr 1958 um- und ausgebaut wurde und die Toilettenanlagen erneuert wurden.

1963 erfolgte der Um- und Ausbau der Lehrerwohnung.

Mit Nutzungsänderung Nr. 325/95 vom, 27.09.1995 wurde der rechtseitige Schulgebäudeteil zu Wohnungsfläche umgebaut und es erfolgte ein Neubau von 3 Fertiggaragen. Die Schlußabnahme datiert auf den 02.02.1996.

In diesem Zusammenhang wurden sowohl die Lehrerwohnung als auch das Schulgebäude umfassend renoviert und modernisiert.

Bei der ehemaligen Lehrerwohnung handelt es sich um ein II- geschossiges Bauwerk bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Aufgrund der Aktenlage wird von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen. Die Wohnfläche beträgt lt. Bauakte rd. 116 m², Lt. Grundrissplan wird vermutet, dass zumindest eine Teilunterkellerung vorhanden ist. Ob es sich lediglich um einen Raum handelt, ist der Akte nicht zu entnehmen. Ein 1-geschossiger Anbau mit Satteldach schließt an die ehemalige Lehrerwohnung an. Zudem existiert 1 Einzel PKW Garage.

Bei dem ehemaligen Schulgebäude handelt es sich um ein I geschossiges Bauwerk bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss als Dachgeschoss, sowie einem Spitzboden. Aufgrund der Aktenlage wird von einem nicht ausgebauten Obergeschoss als Dachgeschoss und einem nicht ausgebautem Spitzboden ausgegangen. Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass rückseitig Fenster eingebaut worden sind. Ein 1-geschossiger Anbau mit Satteldach schließt an das ehemalige Klassenzimmer an. Die Wohnfläche beträgt lt. Bauakte rd. 146 m². Weiterhin existieren 1 Geräteschuppen (ehemaliger Fahrradschuppen und 3 PKW Garagen als Einzelgaragen (lt. Bauakte).

Lt. Bauakte wird das Bewertungsobjekt mittels einer Ölheizung beheizt.

Die Außenanlagen sind architektonisch und geschmackvoll mit altem Baumbestand gestaltet worden.

Aufgrund der gepflegten und architektonisch individuell gestalteten Außenanlagen und des gepflegten äußerlichen Gesamteindrucks ist die Immobilie als Sonderimmobilie einzustufen.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung lt. Klingelschild

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 **10.06.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 13.05.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.
Umfang der Besichtigung:	Reine eingeschränkte Außenbesichtigung, der hintere Bereich inkl. Garten war von der Straße nicht einsehbar. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige, Mitarbeiter

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 8.
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien", Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 10.06.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.3.2026
- Liegenschaftskarte vom 13.08.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Dornick

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
155	1	2	215	Gebäude und Freifläche Dornicker Str. 58	1.429
	2	2	216	Gebäude und Freifläche Dornicker Str. 58	1.090

Bestandsverzeichnis
(beglaubigter Auszug vom 26.03.2026)
Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der der Eintragung 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 4/26). Eingetragen am 24.03.2026

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	Dornick

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. Februar 2023, Quelle: KRZN)

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (20.054 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

- Borghees (364 Einwohner)
- Dornick (469 Einwohner)
- Elten (4706 Einwohner)
- Hüthum (3260 Einwohner)
- Klein-Netterden (788 Einwohner)
- Praest (1650 Einwohner)
- Vrasselt (1592 Einwohner)

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Dornick in einem ruhigen Wohngebiert

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



Allgemein Arzt	(1,3 km)
Zahnarzt	(1,4 km)
Krankenhaus	(5,2 km)
Apotheke	(4,2 km)
LEH Discounter	(4,4 km)
EKZ	(21,2 km)
Kindergarten	(1,2 km)
Grundschule	(8,2 km)
Realschule	(8,4 km)
Hauptschule	(8,4 km)
Gesamtschule	(5,0 km)
Gymnasium	(5,4 km)
Hochschule	(11,7 km)
DB Bahnhof	(2,6 km)
Flughafen	(26,3 km)
DB Bahnhof ICE	(33,1 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich-Ost (4,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Praest (2,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (33,1 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (26,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Dorfplatz (0,1 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Eckgrundstücke Dornicker Straße/Kampshofstraße Die Grundstücke besitzen einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 22 bzw. 17 m und einer mittleren Tiefe von rd. 65 m
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Dornicker Straße ist eine öffentliche asphaltierte Straße, die noch nicht endgültig hergestellt ist. Gleiches gilt für die Kampshofstraße.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.
.	
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.08.2024 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag für die zukünftig noch zu erfolgende endgültiger Herstellung der Erschießungsanlage Dornicker Straße zu fordern wäre. Allerdings ist aufgrund der aktuellen Gesetzesänderung damit zu rechnen, dass wegen Verjährung der Ausbau nur noch nach dem KAG angerechnet werden kann. Gleiches gilt für die Anliegerstraße Kampfshofstraße. Nach aktuellem Stand ist bis 2029 kein Ausbau geplant. Für die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen können Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen, die nach aktueller Rechtslage zu 100% gefördert werden können. Lt telefonischer Rücksprache mit der Stadt Emmerich von 15.06.2026 hat sich am o.g. Sachverhalt nichts geändert.

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)
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 27.08.2024 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 14.08.2024 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 26.09.2024 wird das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

[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.

Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 13.08.2024 wird bescheinigt, dass die beiden Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Stattdessen liegt die Abrundungssatzung „Dornicker Straße“ vor. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Offene ordnungsbehördliche Verfahren liegen keine vor. Lt. telefonischer Nachfrage vom 16.06.2026 ist diese Auskunft aktuell.
. .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.
Entwicklungsstufe	Bauland und Gartenland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus nebst Anbauten und Garagen
Abmessungen Lehrerwohnung	ca. 8,62 m x 10,70 m = 92 m² Grundfläche
Abmessung Anbau	ca. 4,70 m x 6,40 m = 30 m² Grundfläche
Abmessung Einzelgarage	ca. 3,60 m x 5,60 m = 20 m² Grundfläche
Abmessung Schule	ca. 10,88 m x 10,00 m = 109 m² Grundfläche
Anbau	ca. 5,00 m x 14,60 m = 73 m² Grundfläche
Schuppen	ca. 3,00 m x 10,00 m = 30 m² Grundfläche
Reihengaragen	ca. 5,95 m xx 9,18 m = 55 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

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

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	ehemalige Dorfschule als Einfamilienhaus nebst Anbauten und Garagen
Baujahr	ursprünglich 1913 Kernsanierung 1996

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	k.A.
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Walmdach bzw. Satteldach
Dacheindeckung	engobierte Dachfpannen
Treppen	k-A.
Fußböden	k.A.
Fenster	Holzfenster 2-fach Doppelverglasung Baujahr 1995 tlw. Sprossenfenster
Eingangstür	k.A.
Innentüren	k.A.
Innenansichten	k.A.
Sanitäre Installation	k.A.
Besondere Bauteile	k.A.

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Ölheizung lt. Bauakte
Strom	Elektroinstallation 1995
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	k.A.

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	eingefriedeter parkähnlich angelegter Gartenbereich
Instandhaltung	lt.Bauakte umfassende Modernisierung und Renovierung im Jahr 1995
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrisssituation ist soweit vorhanden den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine äußert gepflegte und architektonisch individuell gestaltete Sonderimmobilie.

Aufgrund des äußeren gepflegten Eindrucks und den aufwendig individuell angelegten Außenanlagenwird angenommen, dass auch im Inneren hochwertige Materialien verbaut wurden und der gleiche Pflege- und Unterhaltungszustand im Inneren wieder zu finden ist. Daher wird im konkreten Fall auf eine Wertminderung bzgl. der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Emmerich am Rhein im Stadtteil Dornick 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.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt.

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Den lfd. Nummern der Eintragung Nr. 4 „Zwangsversteigerung“ wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass

Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

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

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

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 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 15.06.2026 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Bodenrichtwertnummer	80086
Der Bodenrichtwert[2] beträgt	135,00 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig werden. Der Umrechnungskoeffizient für die abweichende Grundstückstiefe beträgt 0,74

Flurstück 215: 1.429 m² * 135 €/m² * 0,74 =	**142.757,10 €**
Flurstück 216: 1.090 m² * 135 €/m² * 0,74 =	**108.891,00 €**
Gesamt	**251.648,10 €**

[2] Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2026 und Boris.nrw vom 15.06.2026

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

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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)

Eheamlige Lehrerwohnung und Anbau

Aktenzeichen: 464462616
Objekt : Dornicker Str. 58 46446 Emmerich am Rhein — Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1913 — modifizierte Restnutzungsdauer nach Kernsanierung: 34 Jahre
lineare Alterswertminderung: 58 %
Modernisierungspunkte: 0 Punkte — keine werthaltigen Bauteile vorhanden
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				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.22 / 1.32	614	683	782	945	1178	
Gebäudestandardkennzahl						3,40

Außenwände	1 x 23% x 782	180 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 945	142 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 782	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 945	104 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 782	86 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 945	47 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 945	85 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 782	70 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 782	47 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**847 €/m² BGF**

Ehemaliges Schulgebäude nebst Anbau

Aktenzeichen: 464462616
Objekt : Dornicker Str. 58 46446 Emmerich am Rhein — Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1913 — modifizierte Restnutzungsdauer nach Kernsanierung: 34 Jahre
lineare Alterswertminderung: 58 %
Modernisierungspunkte: 0 Punkte — keine werthaltigen Bauteile vorhanden
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			0,4	0,6		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,4	0,6		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	
Gebäudestandardkennzahl						3,34

Außenwände	1 x 23% x 745	171 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 900	135 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 745	82 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,4 x 11% x 745 + 0,6 x 11% x 900	92 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 745	82 €/m² BGF
Fußböden	0,4 x 5% x 745 + 0,6 x 5% x 900	42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 900	81 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 745	67 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 745	45 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**797 €/m² BGF**

Für die Einzelgarage mit Satteldach werden 780 €/m² BGF veranschlagt.
Für den Geräteschuppen werden 350 €/m² BGF veranschlagt.
Für die Reihengaragen werden 437 €/m² BGF veranschlagt.

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.

Die ursprünglich 1913 erstellte Dorfschule wurde lt. den vorliegenden Unterlagen 1995 umfangreich saniert.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Im konkreten Fall wird eine Kernsanierung im Jahr 1996 angenommen, und eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren angenommen. Dies entspricht in Summe einen Abschlag von 20%. Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren, somit ein fiktives Baujahr von 1980.

<u>Alterswertminderung § 38 ImmoWertV</u>
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.

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV</u>
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). Im konkreten Fall werden aufgrund der architektonischen Gestaltung und des hohen Baumbestandes 8% für angemessen gehalten.

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. Für diese Art von Immobilien können die lt. Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren nicht angewendet werden.

+

4.4.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus Lehrerwohnung und Anbau

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**10. 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:	1913
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ EFH, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m²:	847 €/m² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel/gehoben	847 €/m² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG Lehrerwohnung	8,620	x	10,700	92,23 m²
OG Lehrerwohnung	8,620	x	10,700	92,23 m²
DG Lehrerwohnung	8,620	x	10,700	92,23 m²
EG Anbau	4,700	x	6,400	30,08 m²
DG Anbau	4,700	x	6,400	30,08 m²
Brutto-Grundfläche				336,86 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	336,86 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1913	847	€/m2 BGF
$NHK_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		847	€/m² BGF
$NHK_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag			
($NHK_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**1.638**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK $_{ind.}$)	551.776,68 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	551.776,68 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 58,00% (linear)	-320.030,47 €
Gebäudewert Lehrerwohnung und Anbau zum WEST	**231.746,21 €**

Garage

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**10. 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:	1913
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ EFH, Garage mit Satteldach	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m^2:	780 €/m^2 BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel/gehoben	780 €/m^2 BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Garage	5,600	x	3,600	20,16 m²
Brutto-Grundfläche				20,16 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	20,16 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1913	780	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		780	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag			
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**1.509**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert 0 (BGF x NHK $_{ind.}$)	30.421,44 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	30.421,44 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 58,00% (linear)	-17.644,44 €
Gebäudewert Garage zum WEST	**12.777,00 €**

Einfamilienhaus Schule und Anbau

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**10. 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:	1913
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ EFH, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m^2:	797 €/m^2 BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel/gehoben	797 €/m^2 BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG Schule	10,880	x	10,000	108,80 m²
DG Schule	10,880	x	10,000	108,80 m²
EG Anbau	5,000	x	14,600	73,00 m²
DG Anbau	5,000	x	14,600	73,00 m²
Brutto-Grundfläche				363,60 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	363,60 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr 1913	797	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)	797	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag		
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)	**1.541**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert 0 (BGF x NHK $_{ind.}$)	560.307,60 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	560.307,60 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 58,00% (linear)	-324.978,41 €
Gebäudewert Schule und Anbau zum WEST	**235.329,19 €**

Fahrradschuppen

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**10. 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:	1913
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ EFH, Fahrradschuppen	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m^2:	350 €/m^2 BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	350 €/m^2 BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Garage	10,000	x	3,000	30,00 m²
Brutto-Grundfläche				30,00 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	30,00 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1913	350	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		350	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag			
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**677**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert 0 (BGF x NHK $_{ind.}$)	20.310,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	20.310,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 58,00% (linear)	-11.779,80 €
Gebäudewert Schuppen zum WEST	**8.530,20 €**

Reihengaragen

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**10. 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:	1995
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ EFH, Reihengaragen	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m^2:	437 €/m^2 BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	437 €/m^2 BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Garage	5,950	x	9,180	54,62 m²
Brutto-Grundfläche				54,62 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	54,62 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1995	437	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		437	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag			
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**845**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert	0	(BGF x NHK $_{ind.}$)	46.153,90 €
Zu- / Abschläge			0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten			46.153,90 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	50,00%	(linear)	-23.076,95 €
Gebäudewert Reihengaragen zum WEST			**23.076,95 €**

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	511.459,55 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 8 %	40.916,76 €
Bodenwert	251.648,10 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	804.024,42 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		804.024,42 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sachwert des Grundstücks **804.024,42 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **804.000,00 €**

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 10.06.2026

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, **Dornicker Str. 58, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 2, Flurstücke 215 und 216** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

804.000 €

(in Worten: achthundertviertausend EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Dornicker Str. 58, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 2, Flurstücke 215 und 216** 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
Dornick	155	Dornick	2	215	456.100 €
Dornick	155	Dornick	2	216	347.900 €
Summe					**804.000 €**

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, 16. Juni 2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Grundrissskizzen 38

6.2 Wohnflächenaufstellung 41

6.3 Flurkarte 43

6.4 Fotos 44

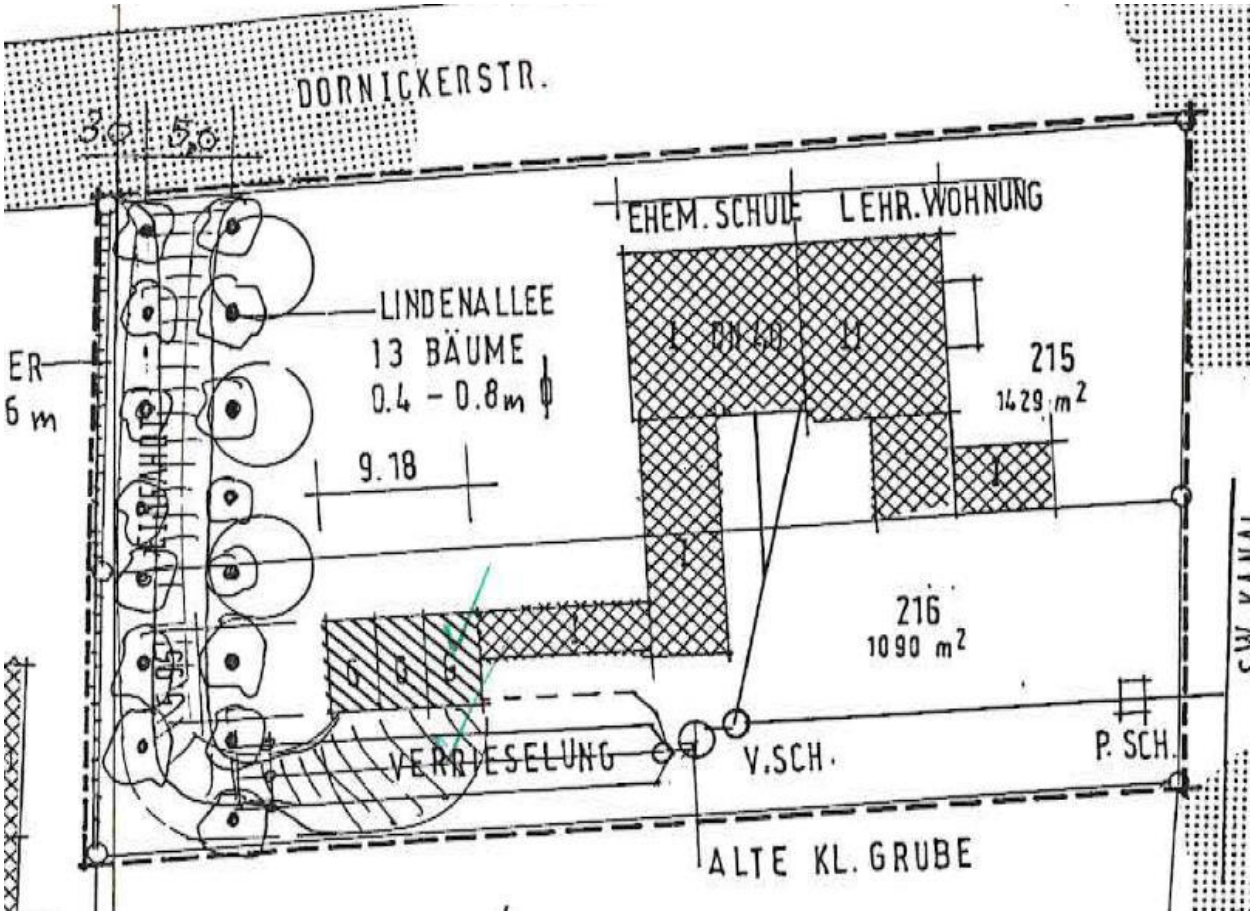
Die Anlagen 6.5 bis 6.7 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

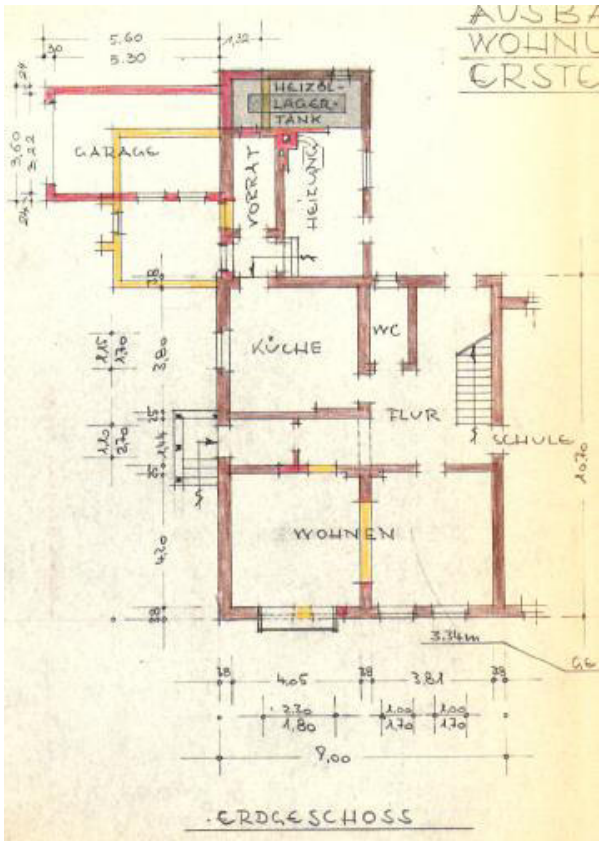
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster 51

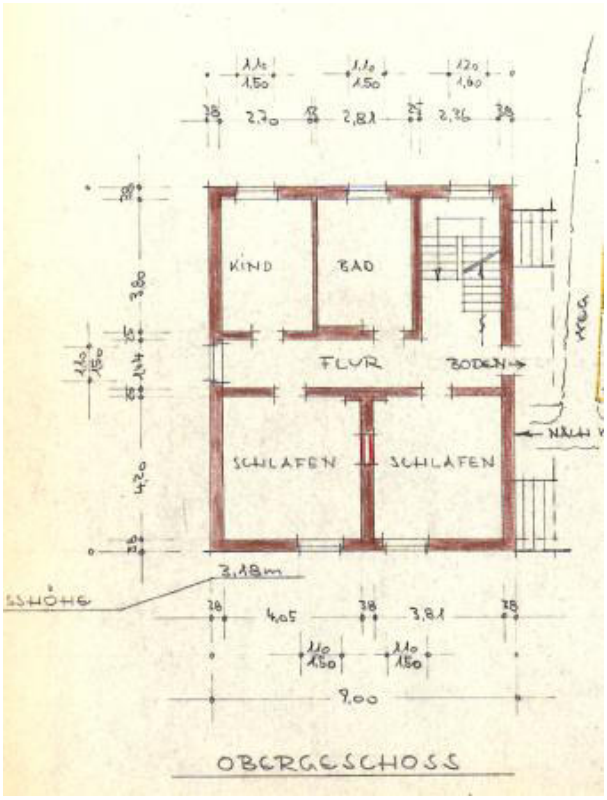
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 52

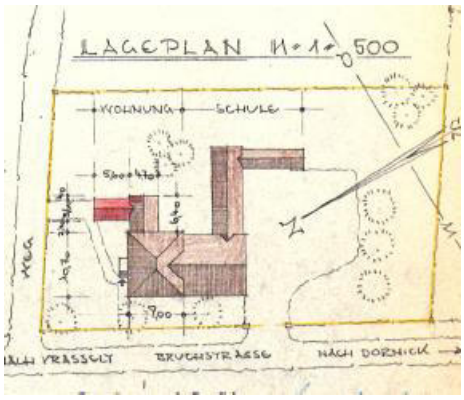
6.7 Anliegerbescheinigung 53

6.1 Grundrisse

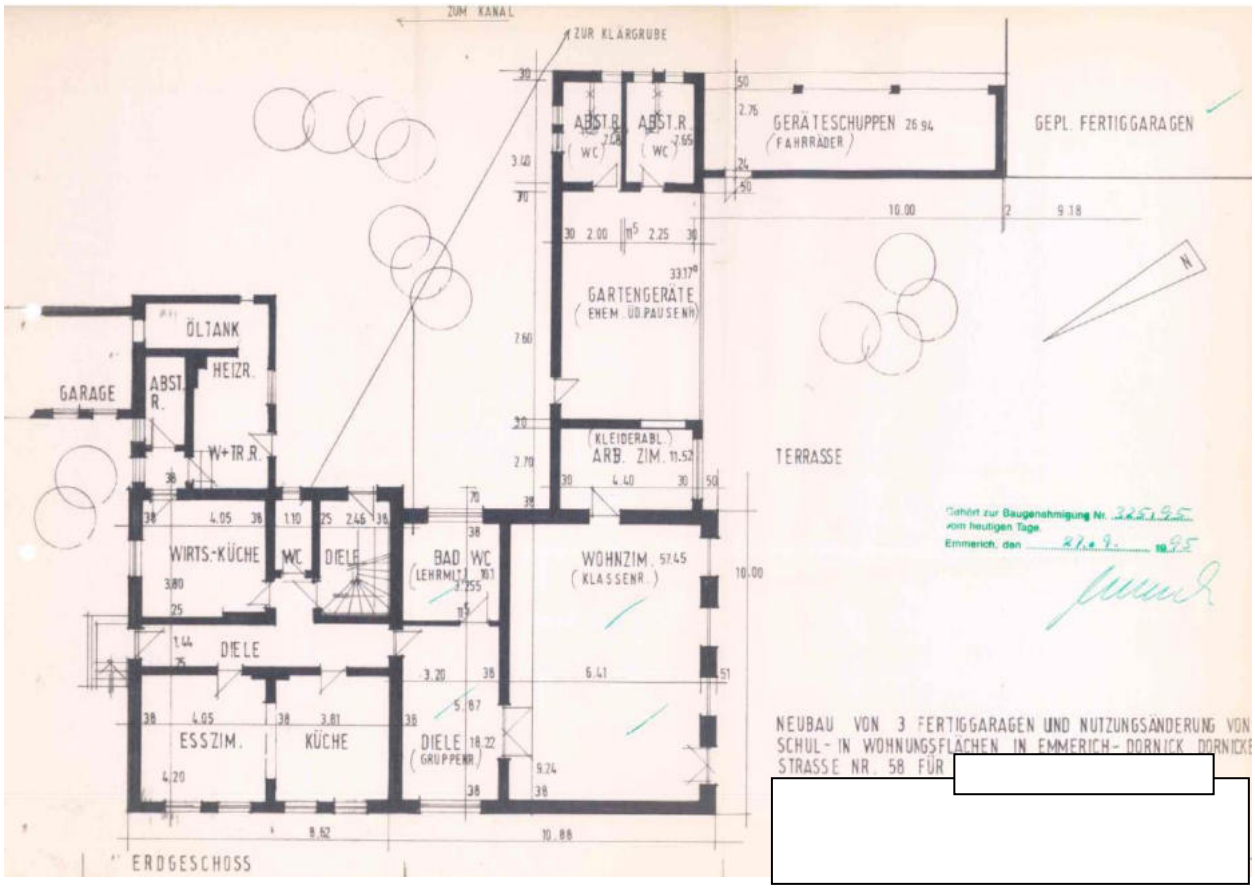








Ehemalige Lehrerwohnung


ZUM KANAL
ZUR KLÄRGRUBE
ABST.R.
WC
ABST.R.
WC
GERÄTESCHUPPEN 26.94
(FAHRRÄDER)
GEPL. FERTIGGARAGEN
10.00
9.18
GARTENGERÄTE
(EHEM. ÜD.PAUSENH.)
ÖLTANK
HEIZR.
GARAGE
ABST.R.
W+TR.R.
(KLEIDERABL.)
ARB. ZIM. 11.52
TERRASSE
WIRTS.-KÜCHE
WC
DIELE
BAD WC
(LEHRMITT.)
WOHNZIM. 57.45
(KLASSENR.)
10.00
DIELE
ESSZIM.
KÜCHE
DIELE
(GRUPPENR.)
18.22
ERDGESCHOSS
Gehört zur Baugenehmigung Nr. 325/95
vom heutigen Tage.
Emmerich, den 27.9.1995
NEUBAU VON 3 FERTIGGARAGEN UND NUTZUNGSÄNDERUNG VON
SCHUL- IN WOHNUNGSFLÄCHEN IN EMMERICH- DORNICK, DORNICKE
STRASSE NR. 58 FÜR

6.2 Wohnflächenaufstellung

Neubau von 3 Fertiggaragen und Nutzungsänderung von Schul- und Wohnungsflächen in Emmerich-Dornick, Dornicker Straße 58 , für die

[redacted]

Berechnungen

Wohnfläche (ehemalige Schulräume)

(Klassenraum)	Wohnzimmer	6,41	x 9,24	x o,97	57,45 qm
(Kleiderabl.)	Arbeitszimmer	4,4o	x 2,7o	x o,97	11,52 qm
(Lehrmittelr.)	Bad / WC	3,255	x 3,2o	x o,97	1o,1o qm
(Gruppenr.)	Diele	5,87	x 3,2o	x o,97	18,22 qm
					97,29 qm

Nebenflächen

Gartengeräte (offene Pausenhalle		7,6o	x 4,365	+ 33,17 qm
Abstellraum	(ehem. WC)	3,4o	x 2,2o	+ 7,48 qm
Abstellraum	(ehem. WC)	3,4o	x 2,25	+ 7,65 qm
Geräteschuppen (Fahrradsch.)		9,76	x 2,76	26,94 qm
				75,24 qm

gesamt = 145,59 qm

Nutzflächen

3 Garagen	5,95	x 3,o6	x 3	54,6o qm

Umbauter Raum (Garagen)

(9,18 x 5,95) x 2,125 — 116,o6 cbm

Lage des Gebäudes	Gemarkung Dornich	Flur 2	Parzellen 215, 216
		alt	neu
Größe des Grundstückes		2.519,00 qm	qm
Bebaute Fläche		352,16 qm	54,60 qm
Umbauter Raum		cbm	116,06 cbm
Vollgeschosse ohne Keller			
Anzahl der Wohnungen			Einraumwohnungen
			Zweiraumwohnungen
			Dreiraumwohnungen
			Vierraumwohnungen
			Fünfraumwohnungen
		1	Sechsraumwohnungen
Wohnfläche		116,00 qm	97,29 qm
Gewerbliche oder Nutzfläche		qm	54,60 qm

6.3 Flurkarte

Kreis Kleve
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.08.2024

Flurstück: 215
Flur: 2
Gemarkung: Dornick
Dornicker Straße 58, Emmerich am Rhein



Maßstab 1 : 1000

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

6.4 Fotos






















58





