

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 16.01.2026  
Gutachten Nr. 475592540  
Gericht AZ: 27 K 5/25

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Rohbau eines Zweifamilienhauses bebaute Grundstück **Bomshofstr. 15, 47559 Kranenburg, Flur 15, Flurstück 176**

Der **Verkehrswert** wurde zum **15.12.2025** ermittelt mit



**73.800 €**

(in Worten: dreiundsiebigtausendachthundert 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.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	- 7 -
1.4 Eigentümer .....	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 7 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 9 -
3 Beschreibungen.....	- 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 12 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 12 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 14 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 15 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	- 15 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr.....	- 15 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung .....	- 15 -
3.2.4 Innenansichten.....	- 15 -
3.2.5 Gebäudetechnik .....	- 15 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 15 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 15 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 16 -
3.5 Zubehör .....	- 16 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 16 -



**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



3.7 Mietverhältnis .....	- 17 -
4 Wertermittlung .....	- 17 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 17 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 17 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 18 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag .....	- 20 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 21 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 22 -
6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	- 27 -
6.3 Flurkarte .....	- 29 -
6.4 Fotos.....	- 30 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 34 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 35 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 36 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 37 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 5/25
	Bewertungsobjekt	Teil-Rohbau eines geplanten Zweifamilienhauses nebst Garage
	Adresse	Bomshofstr. 15, 47559 Kranenburg
	Besonderheit	Baugenehmigung erloschen, Stillstand der Arbeiten seit rd. 2 Jahren
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	21.10.2025
	Ortstermin	15.12.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	15.12.2025

Gebäude	Baujahr	Beginn Errichtung 2021
	Wohnfläche/Nutzfläche	Geplant EG 74 m <sup>2</sup> Geplant DG 68 m <sup>2</sup> Gesamt 142 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	Flurstück 176 rd. 410 m <sup>2</sup>

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

Wertermittlung	Bodenwert	Rd. 73.800 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>73.800 €</b>

## **1 Vorbemerkung**

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeholten Auskünfte und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten

enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### **1.1 Auftrag**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 21.10.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 31.10.2025).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt

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

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen nicht fertig gestellten Rohbau.

Mit Baugenehmigung 1296/21 vom 11.11.2021 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines nicht unterkellerten Zweifamilienwohnhauses mit PKW Garage und Stellplatz.

Es sollten zwei Wohneinheiten errichtet werden, mit jeweils 74,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und 68,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass bisher lediglich das Erdgeschoss in Teilen und die PKW Garage errichtet wurde. Lt. Aussage des anwesenden Gläubigervertreeters ruhen die Arbeiten seit rd. 2 Jahren. Nach telefonischer Rücksprache des Kreises Kleve vom 15.12.2025 ist die Baugenehmigung am 13.03.2025 erloschen.

### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Leerstand da nicht fertiggestellter Rohbau

### **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 **15.12.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

### **1.7 Ortsbesichtigung**

Ortsbesichtigung: Zu dem angesetzten Ortstermin am 15.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 17.11.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, Gläubigervertreter

## **2 Grundlagen der Wertermittlung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

II.BV      Zweite Berechnungsverordnung    Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

**2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, 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 15.12.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Kranenburg
- Bauakte vom 16.11.2025
- Liegenschaftskarte vom 06.11.2025

**2.4 Grundbuchangaben**

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Nütterden

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
2269	1	15	176	Gebäude und Freifläche Bomshofstr. 15	410

**Bestandsverzeichnis**

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1**    Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

**Abteilung II**

lfd. Nummer der Eintragung 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 5/25). Eingetragen am 08.05.2025

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

### 3 Beschreibungen

#### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland: Nordrhein Westfalen  
Kreis Kleve  
Regierungsbezirk Düsseldorf  
Stadt Kranenburg

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

Die Gemeinde Kranenburg gliedert sich in folgende Ortsteile (nach Einwohnerzahl):

Kranenburg, Nütterden, Schottheide, Wyler, Mehr, Frasselt, Zyfflich, , Grafwegen

Große Teile des Gemeindegebietes sind unbesiedelte Naturlandschaft, im Süden der Reichswald, im Norden die Rheinniederung der Düffel.

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















Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Nütterden in einer ruhigen Wohngegend.

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

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

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



	Allgemein Arzt	(3,5 km)
	Zahnarzt	(2,9 km)
	Krankenhaus	(5,5 km)
	Apotheke	(3,4 km)
	LEH Discounter	(0,5 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(6,7 km)
	Realschule	(4,8 km)
	Hauptschule	(11,3 km)
	Gesamtschule	(4,8 km)
	Gymnasium	(4,4 km)
	Hochschule	(5,8 km)
	DB Bahnhof	(6,0 km)
	Flughafen	(21,7 km)

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.

**Verkehr**

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kleve (13,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kleve (6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (42,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (21,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Alte Bahn (0,1 km)

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

### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen dreieckig spitz zulaufenden Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 41 m und einer mittleren Tiefe von 10 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Bomshofstraße ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit tlw. Gehwegen.
Immissionen	Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ruhige Wohnlage
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 10.11.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse <sup>1</sup>	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 07.11.2025 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 06.11.2025 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 10.11.2025 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.
Wohnungsbindung	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 06.11.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Gemäß Bauakte vom 16.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Demnach werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.</p> <p>Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es existiert eine Innenbereichssatzung vom 15.11.1991</p>
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 vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe                      Bauland

### **3.1.4 Vorhandene Bebauung**

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus    ca. 15,70 m x 8,32 m    Grundfläche ca. 131 m<sup>2</sup>

Abmessung Garage + HWR    ca. 9,00 m x 3,00 m    Grundfläche ca. 27 m<sup>2</sup>

Energetische

Eigenschaften                      Energieausweis wurde nicht vorgelegt

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

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

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

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## **3.2 Gebäude und Außenanlagen**

### **3.2.1 Vorbemerkungen**

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Unterlagen aus der Bauakte.

### **3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr**

Art des Gebäudes	geplantes freistehendes nicht-unterkellertes Zweifamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss , <u>derzeit ein nicht fertig gestellter Rohbau</u>
Baujahr	Beginn 2021

### **3.2.3 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerfassade
Dachkonstruktion	noch nicht ausgeführt
Dacheindeckung	noch nicht ausgeführt
Treppen	noch nicht ausgeführt

### **3.2.4 Innenansichten**

Noch nicht ausgeführt

### **3.2.5 Gebäudetechnik**

#### **3.2.6 Sonstiges**

Außenanlagen	Baustelle
Modernisierung/ Instandhaltung	es wurde mit der Errichtung begonnen, die Bauarbeiten liegen und die Baugenehmigung ist erloschen
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die geplante Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

## **3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden**

Es handelt sich wie bereits zuvor erläutert, um einen nicht fertig gestellten Rohbau, der seit geraumer Zeit der Witterung ausgesetzt ist (siehe Fotodokumentation) und somit

witterungsbedingte Schäden ohne weitere Bauteiluntersuchungen nicht ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist die Baugenehmigung erloschen und müsste mit allen erforderlichen Anträgen, Berechnungen und Nachweisen erneuert werden. Zudem existieren weder Nachweise über Art und Güte der verwendeten Materialien noch eine allgemeine Baudokumentation. Aufgrund dieser fehlenden Informationen und Unterlagen besteht ein allgemeines Risiko hinsichtlich des nicht bekannten Rohbaugeschehens (Materialgüte, Baugrundprüfung, Betongüte mit Nachweisen, Grundleitungsnachweise mit Überprüfung, Einsatz von Fachunternehmen oder Eigenleistung, etc). All diese offenen Punkte und Fragen verbunden mit den daraus resultierenden Risiken heben den Wert des anteilig erstellten Rohbaus auf, daher wird in der weiteren Wertermittlung auf den reinen Bodenwert abgestellt.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kranenburg im Stadtteil Nütterden.

### **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, da das vorhandene Baumaterial (Klinkersteine, Mauersteine) seit geraumer Zeit der Witterung ausgesetzt ist. Daher können witterungsbedingte Schäden, die eine weitere Nutzung verhindern würden, nicht ausgeschlossen werden.

### **3.6 Rechte und Belastungen**

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

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

### **3.7 Mietverhältnis**

Leerstand da nicht bezugsfertig

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

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

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

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

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 Wertermittlungstichtag angepasst werden.

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

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 (§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.

Wie bereits unter Punkt 3.3. erläutert, wird der reine Bodenwert zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

#### **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 16.01.2026 vor.

Gemeinde	Kranenburg
Ortsteil	Nütterden
Bodenrichtwertnummer	400021
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	180,00 €/m <sup>2</sup> (Ein-,zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m
Geschosszahl	I-II

Abgabefreier BW: 410 m <sup>2</sup> * 180 €/m <sup>2</sup> =	<b>73.800 €</b>
--	-----------------

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 16.01.2026

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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.

Der Verkehrswert für das mit einem Teil Rohbau bebaute Grundstück, **Bomshofstr. 15, 47559 Kranenburg, Flur 15, Flurstück 176** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

**73.800 €**

**(in Worten: dreiundsiebzigttausendachthundert EURO)**

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

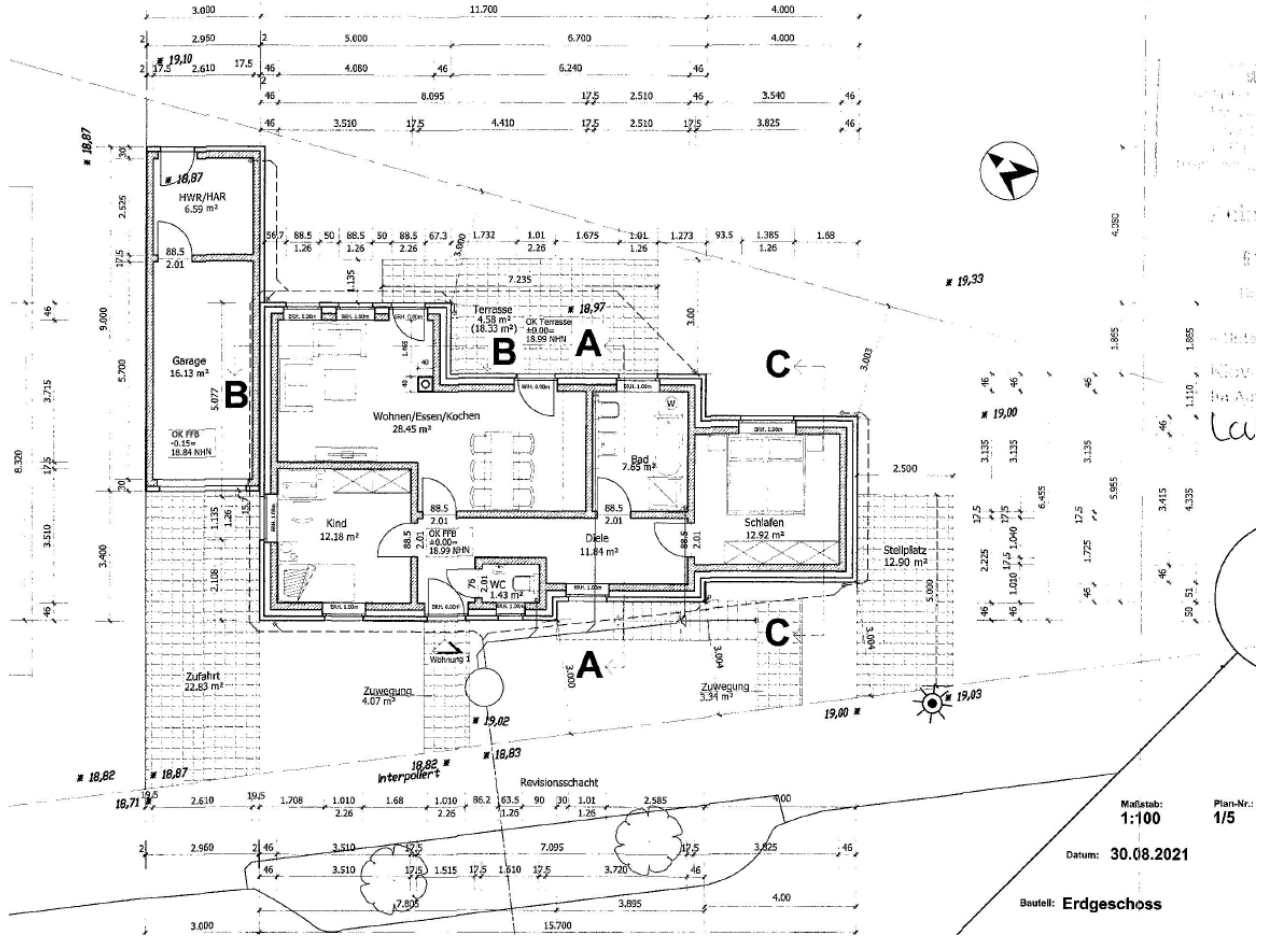
Kevelaer, 16.01.2026

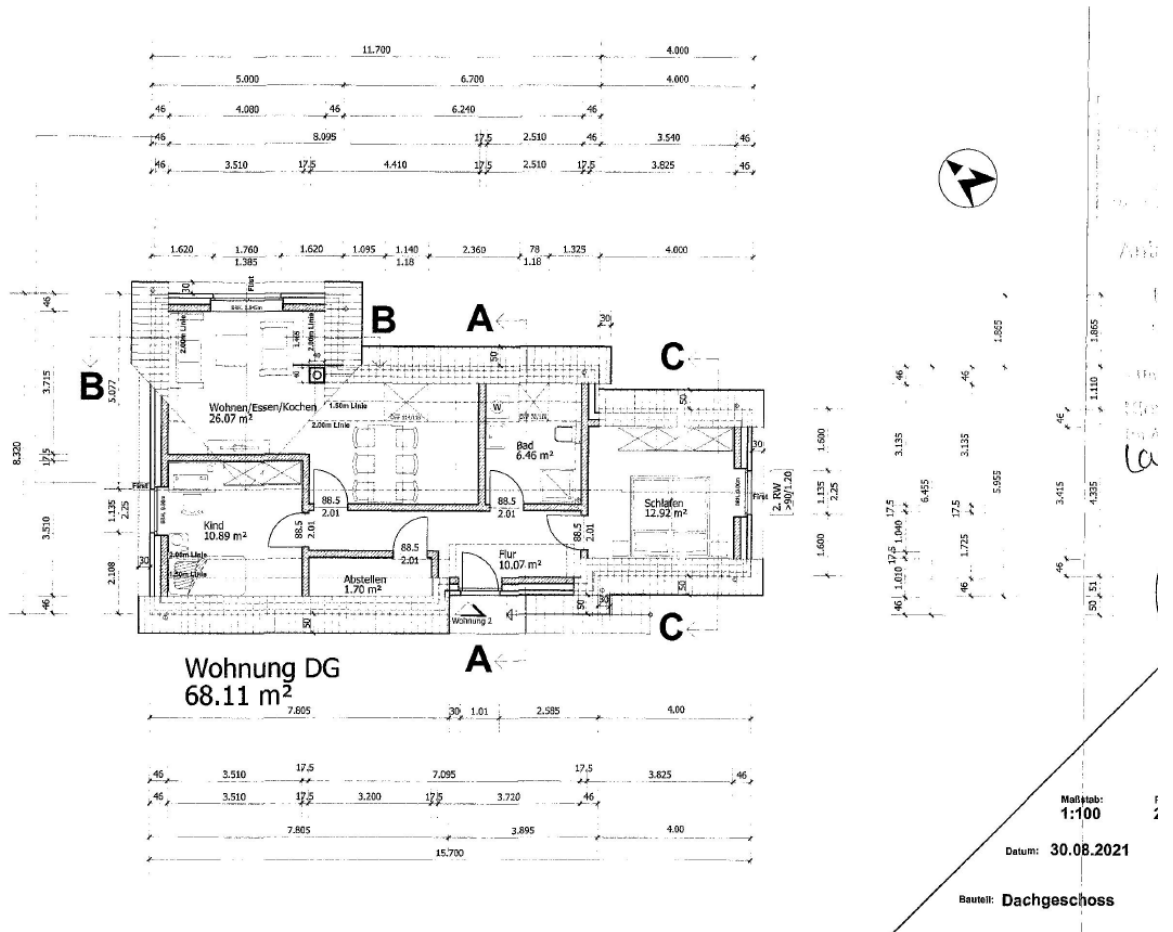
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

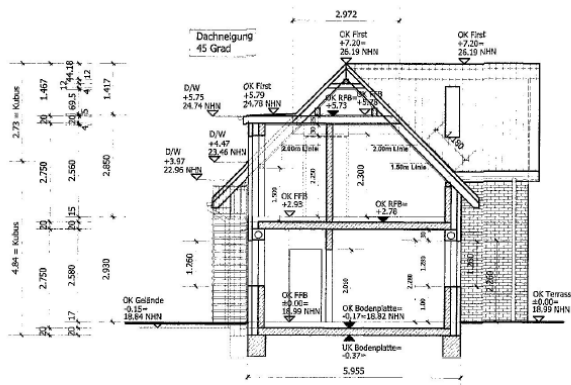
## **6 Anlagenverzeichnis**

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	22
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	27
6.3 Flurkarte	29
6.4 Fotos	30
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	34
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	35
6.7 Anliegerbescheinigung	36
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	37

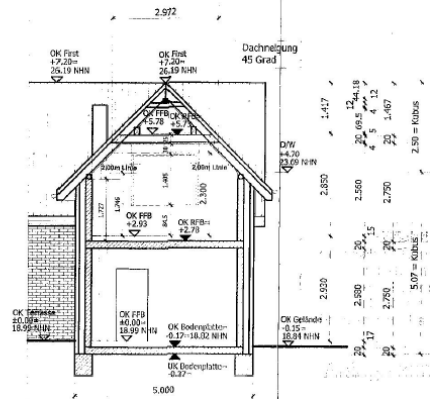
**6.1 Grundrisskizzen**



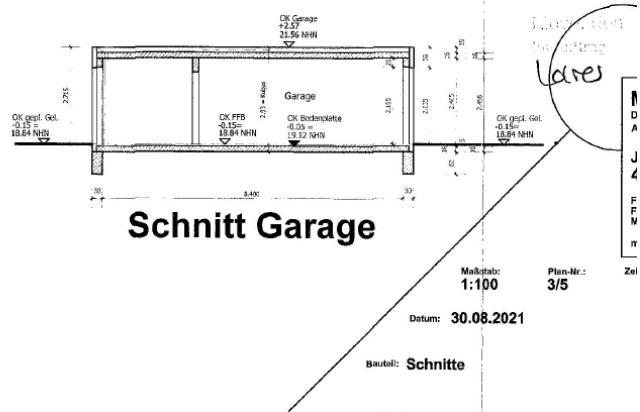
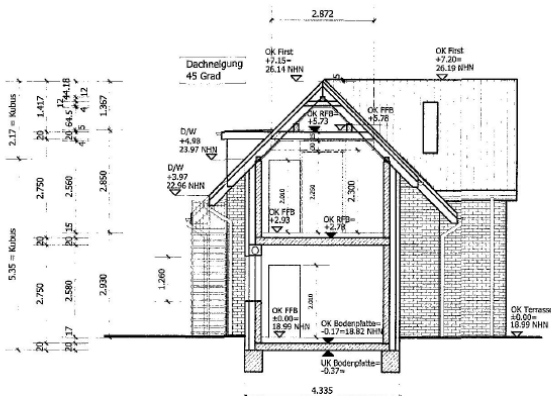




**Schnitt A-A**



**Schnitt B-B**



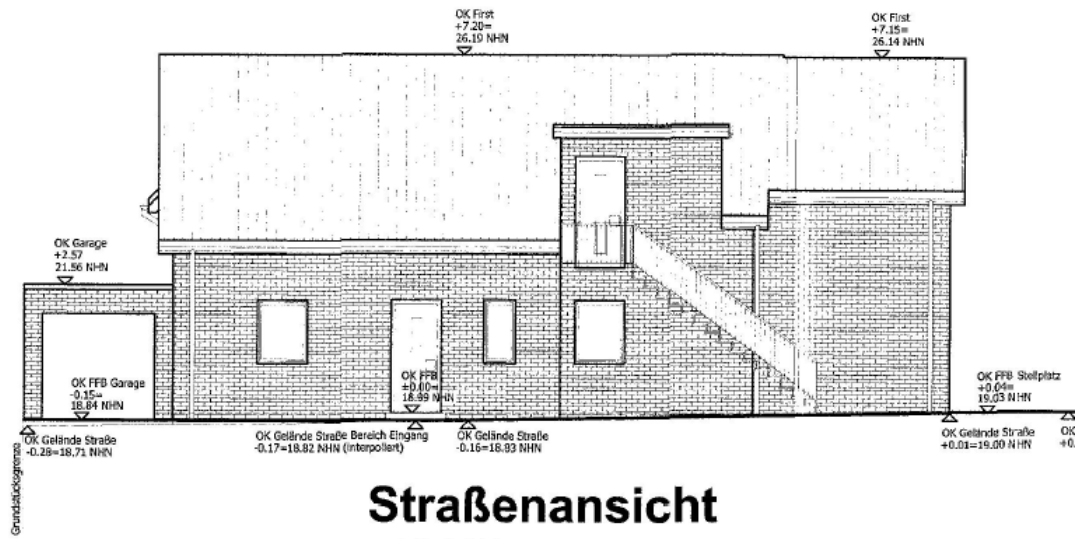
**Schnitt Garage**

Maßstab: 1:100

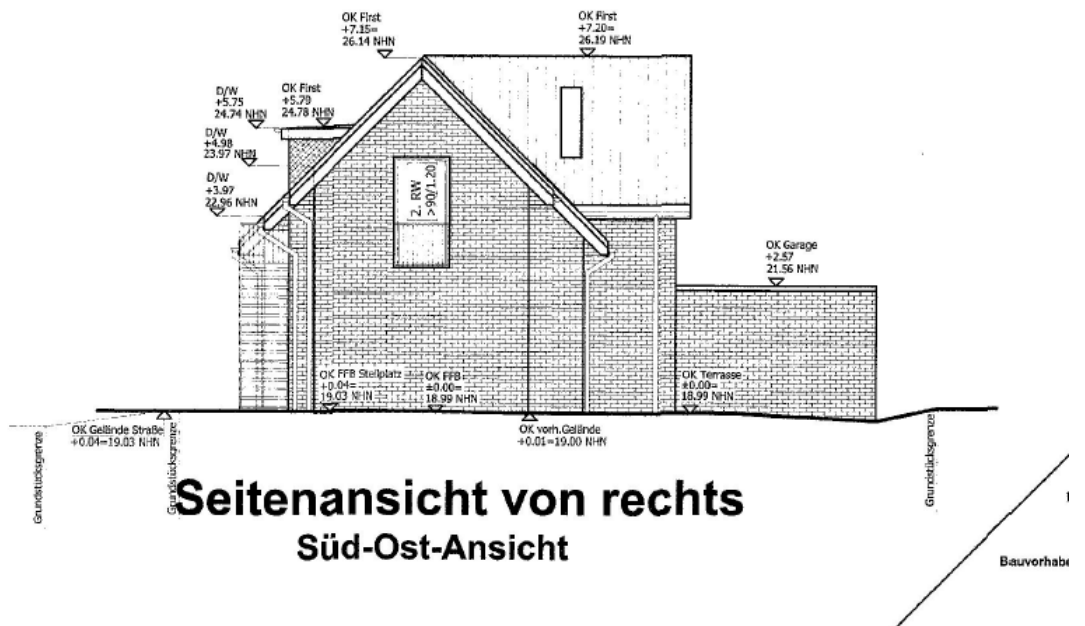
Plan-Nr.: 3/5

Datum: 30.08.2021

Bauart: Schnitte

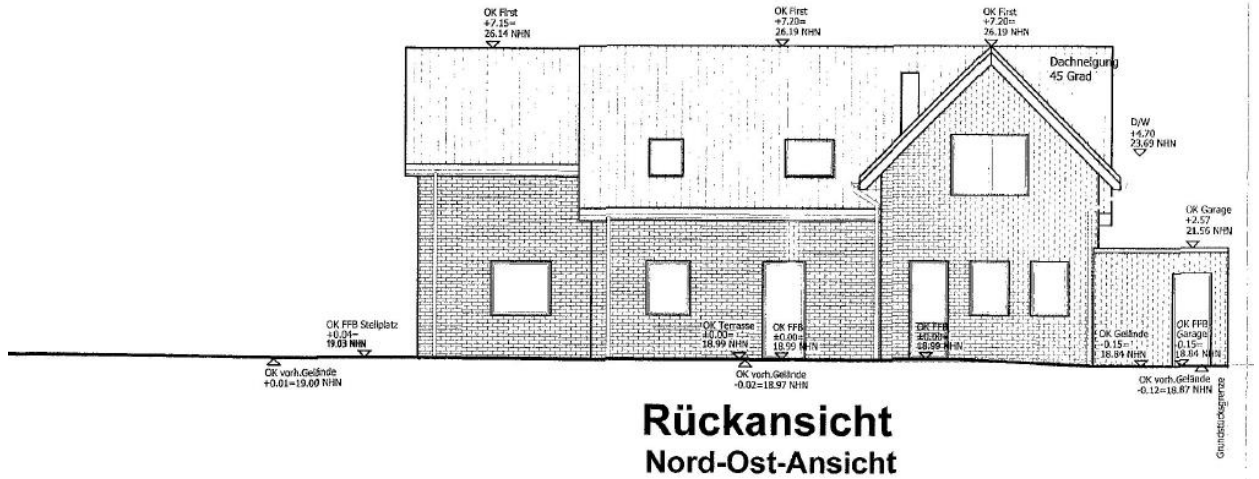


**Straßenansicht  
Süd-West-Ansicht**



**Seitenansicht von rechts  
Süd-Ost-Ansicht**

Bauvorhaben



## 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung

### Berechnung des umbauten Raumes

#### Wohnhaus:

Erdgeschoss	$(11,70 * 8,32 - 6,70 * 1,865 - 0,46 * 3,895) * 4,84$ $(4,00 * 4,335) * 5,35$	401,995 m <sup>2</sup> 92,769 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$(11,70 * 8,32 - 6,70 * 1,865 - 0,46 * 3,895) * 2,73 * 0,50$ $(4,00 * 4,335) * 2,17 * 0,50$ $5,00 * 1,865 * 2,50 * 0,50$ $5,00 * 1,865 * 2,50 * 0,50 * 3,20 * 0,33$	113,373 m <sup>2</sup> 18,814 m <sup>2</sup> 11,656 m <sup>2</sup> 12,309 m <sup>2</sup>
<b>Umbauter Raum Wohnhaus</b>		<b>650,916 m<sup>3</sup></b>

<b>Garage:</b>	$2,95 * 6,00 * 2,55$	<b>45,135 m<sup>3</sup></b>
----------------	----------------------	-----------------------------

### Berechnung der Brutto-Geschoßfläche

Erdgeschoss	$11,70 * 8,32 - 6,70 * 1,865 - 0,46 * 3,895$	83,06 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$11,70 * 8,32 - 6,70 * 1,865 - 0,46 * 3,895$	83,06 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Geschoßfläche</b>		<b>166,11 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohnfläche gem. WoFIV.**

**Erdgeschoss**

**Wohnung 1:**

Diele:	elektronisch ermittelt	11,84 m <sup>2</sup>
Bad:	elektronisch ermittelt	7,65 m <sup>2</sup>
Schlafen:	elektronisch ermittelt	12,92 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	elektronisch ermittelt	28,45 m <sup>2</sup>
WC:	elektronisch ermittelt	1,43 m <sup>2</sup>
Kind:	elektronisch ermittelt	12,18 m <sup>2</sup>

**Summe Erdgeschoss, Wohnung 1: 74,47 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss**

**Wohnung 2:**

Flur:	elektronisch ermittelt	10,07 m <sup>2</sup>
Bad:	elektronisch ermittelt	6,46 m <sup>2</sup>
Schlafen:	elektronisch ermittelt	12,92 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen:	elektronisch ermittelt	26,07 m <sup>2</sup>
Kind:	elektronisch ermittelt	10,89 m <sup>2</sup>
Abstellen:	elektronisch ermittelt	1,70 m <sup>2</sup>

**Summe Dachgeschoss, Wohnung 2: 68,11 m<sup>2</sup>**

**Summe der gesamten Wohnfläche: 142,58 m<sup>2</sup>**

**Berechnung der Nutzfläche**

**Wohnhaus**

HAR EG:	1,49 * 3,615	5,39 m <sup>2</sup>
Treppenhaus EG:	elektronisch ermittelt	5,14 m <sup>2</sup>
Treppenhaus DG:	1,646 * 1,399 + (0,971 * 1,399) / 2	2,98 m <sup>2</sup>

**Summe Nutzfläche Wohnhaus: 13,51 m<sup>2</sup>**

Fertigarage: 5,78 \* 2,79 16,13 m<sup>2</sup>

**Summe der gesamten Nutzfläche : 29,63 m<sup>2</sup>**

### 6.3 Flurkarte

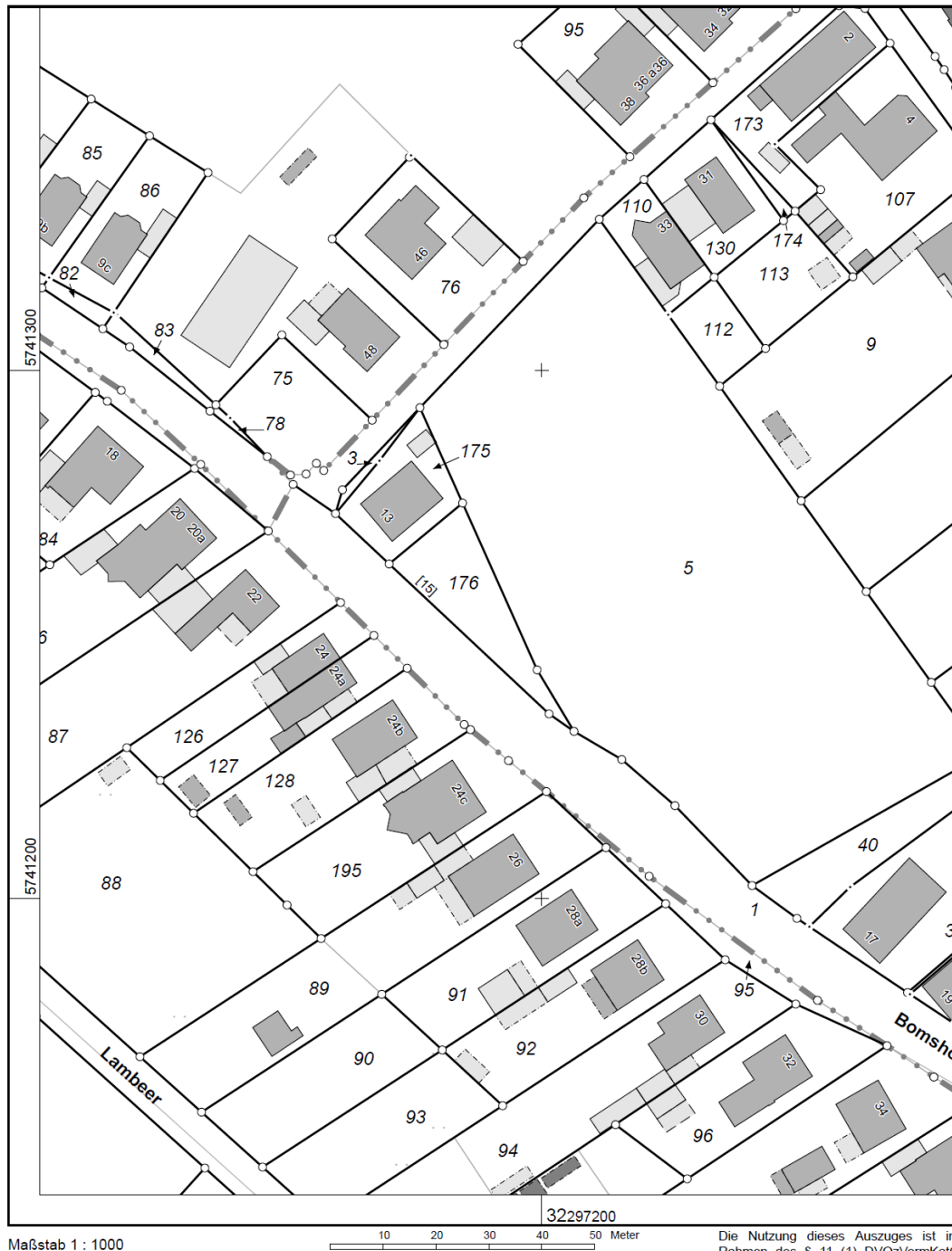


Kreis Kleve  
Katasteramt

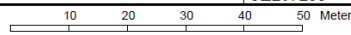
Flurstück: 176  
Flur: 15  
Gemarkung: Nütterden  
Bomshofstraße 15, Kranenburg

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.11.2025



Maßstab 1 : 1000



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