



Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Stadt	47533 Kleve
Ortsteil	Materborn
Lagebezeichnung	Burgstraße 17
Katasterbezeichnung	Gemarkung Materborn, Flur 25, Flurstück 15 (713 m ²)
Grundbuch	Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Materborn Blatt 0867
Verkehrswert	<u>355.000 €</u>
Wertermittlungstichtag	01. Juni 2023
Ausfertigungsdatum	06. Juli 2023
Aktenzeichen	23013 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 008/22)
Ausfertigung	Internetversion



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	6
2.3	Privatrecht	6
2.4	Öffentliches Recht	7
2.5	Altlasten	8
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1	Vorbemerkung	9
3.2	Gebäude	9
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Berechnungen	13
3.5	Gebäudeeinmessung	14
3.6	Dichtheitsprüfung	14
3.7	Sonstiges	14
4	Grundstücksmarkt	15
4.1	Grundstücksmarktsituation	15
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	15
5	Wertermittlungsgrundsätze	16
5.1	Vorschriften	16
5.2	Wertermittlungsverfahren	16
5.3	Gewähltes Verfahren	17
6	Bodenwert	18
6.1	Bodenrichtwert	18
6.2	Bodenwert	18
7	Sachwert	19
7.1	Sachwertmodell	19
7.2	Herstellungskosten	19
7.3	Vorläufiger Sachwert	21
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	23
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	24
7.6	Sachwert	25
8	Ertragswert	26
8.1	Ertragswertmodell	26
8.2	Rohertrag	26
8.3	Bewirtschaftungskosten	28
8.4	Reinertrag	29
8.5	Bodenverzinsung, Liegenschaftszins	29
8.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	29
8.7	Ertragswert	30
9	Immobilienrichtwert	31
10	Ergebnis des Gutachtens	32
10.1	Wertvergleich	32
10.2	Verkehrswert	32
11	Anlagen	33
11.1	Bauzeichnungen	33
11.2	Luftbild	37
11.3	Fotos	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 21.04.2023 wird der Verkehrswert für das Grundstück Burgstraße 17 in Kleve-Materborn ermittelt. Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Volleigentum, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 und einer Garage.

1.2 Stichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung (01.06.2023) ist Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im Sinne von § 2 ImmoWertV.

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

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

1.3 Ortsbesichtigung

Das Grundstück wurde am Nachmittag des 01.06.2023 in Augenschein genommen.

Bei der Besichtigung anwesend war die das Haus bewohnende Antragsgegnerin.

Der Antragsteller war zum Termin erschienen, nahm aber nicht an der Hausbegehung teil.

1.4 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2023
- Mietspiegel der Stadt Kleve vom 01.08.2021
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 08.03.2023, Einsicht am 26.06.2023
- Baulastenauskunft der Stadt Kleve vom 05.06.2023
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 11.05.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Stadt Kleve vom 05.06.2023
- Bauakte der Stadt Kleve, geführt seit 1959
- Marktwerteinschätzung der Maklerfirma Remax vom 05.07.2022, überreicht vom Antragsteller
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

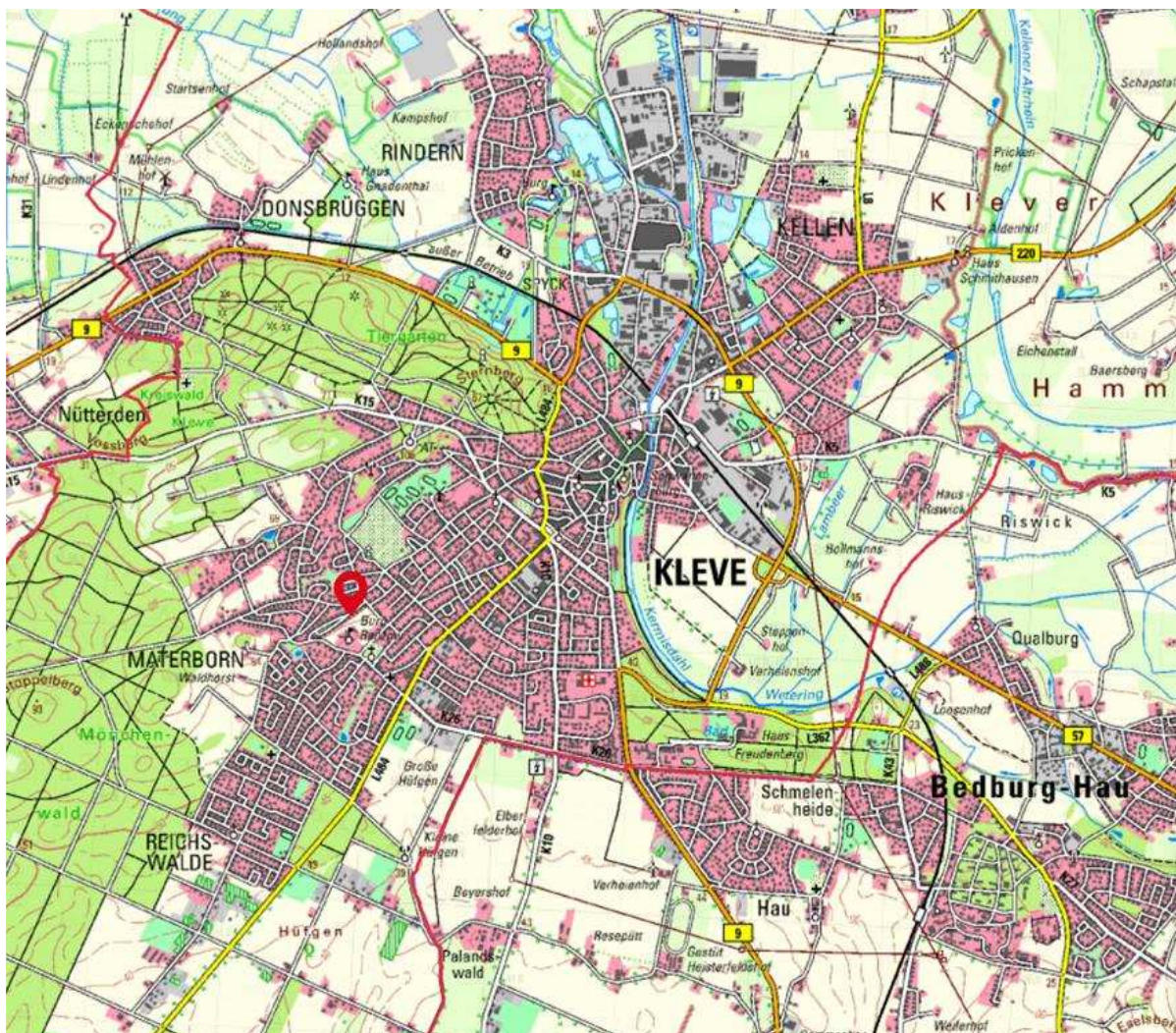
Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

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

Die Kreisstadt Kleve mit 52.000 Einwohnern ist ein regionales Zentrum in einem ländlichen Gebiet, verfügt über alle Schulformen und eine Hochschule sowie über vielseitige Angebote im Kultur- und Freizeitsektor.

Die Gewerbegebiete befinden sich überwiegend im Norden der Stadt zwischen den Ortsteilen Kleve, Kellen und Rindern.

Das Objekt liegt im Ortsteil Materborn südwestlich des Zentrums.



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

2.1.2 Mikrolage

Der Ortsteil Materborn ist ein gefragtes Wohnviertel am südwestlichen Stadtrand von Kleve. Ein Teil von Materborn liegt hügelig und nah am Erholungsgebiet Reichswald. Gewerbebetriebe oder Geschäfte sind in der Wohngegend nicht vorhanden.

Die Burgstraße ist eine ruhige Wohnstraße im hügeligen Teil von Materborn. Hochwassergefahr besteht in dem hochgelegenen Stadtteil nicht. Die meisten Gebäude in der Nachbarschaft sind freistehende Einfamilienhäuser aus den 1960er Jahren.

Die Burgstraße teilt sich in zwei Zweige auf, die eine Grünfläche einfassen. Das Objekt liegt kurz vor der Gabelung, also nicht direkt an der Grünfläche. Die Burgstraße hat ein Gefälle; von Nordost nach Südwest geht es bergab. Die Häuser auf der Südseite der Burgstraße (so wie das Objekt) liegen am Hang und haben einen Blick über die Ebene. Dort sind noch kleine landwirtschaftliche Bereiche vorhanden, die allerdings zurzeit mit Bebauung überplant werden. Die geplante Bebauung wird den Weitblick jedoch nicht versperren, da ein großer Höhenunterschied besteht.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es an der Dorfstraße (1 km) oder an der Materborner Allee/Hoffmannallee (1,5 km). Die Entfernung zum Stadtzentrum und zu weiterführenden Schulen beträgt etwa 2,5 km, die Grundschule (Marienschule) ist etwa 700 m entfernt.



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

Das Grundstück liegt abseits der überregionalen Verkehrswege. Die Bundesstraße B9 ist ca. 2 km entfernt, die Autobahnen A57 (Nimwegen-Köln, Anschluss Goch) und A3 (Arnheim-Oberhausen, Anschluss Emmerich) sind jeweils ca. 15 km entfernt. Parken ist auf der Straße oder auf eigenem Gelände möglich.

Bus: Haltestelle „Burg Ranzow“ der Linie 57, ca. 600 m entfernt.

Bahn: Bahnhof Kleve 4 km, Haltestelle der Strecke Kleve-Krefeld/Düsseldorf.

Regionalflughafen Weeze: ca. 32 km.

Internationaler Flughafen Düsseldorf: ca. 91 km

2.2 Grundstück, Erschließung, Nutzung



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

Das Grundstück wird über die Gemeindestraße „Burgstraße“ erschlossen. Sie ist mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasserkanal, Telefon, TV-Kabel

Das Grundstück ist rechteckig geformt (Breite 18 m, Tiefe 40 m). Die Nachbargrundstücke haben ähnliche Größen und Zuschnitte.

Das Wohnhaus hat - wie die Nachbarhäuser - einen kleinen Vorgarten und einen Garten, der nach Südost ausgerichtet ist.

Das Gelände ist hängig. Es geht von der Straße aus bergab. Das Kellergeschoss ragt an der Hausrückseite aus der Erde.

Das Grundstück wurde am Wertermittlungsstichtag von der Antragsgegnerin zu Wohnzwecken genutzt.

Ein Gewerbe wird auf dem Grundstück nicht betrieben.

2.3 Privatrecht

2.3.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs waren keine begünstigenden Rechte eingetragen.

In Abteilung II (Rechte und Lasten) befanden sich keine Eintragungen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.03.2022 (Amtsgericht Kleve, 008 K 008/22).

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

2.3.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse liegen nicht vor.

2.4 Öffentliches Recht

2.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung für das betroffene Grundstück als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Baunutzungsverordnung dar. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.4.2 Ortssatzungen

Die äußere Gestaltung von Bauwerken wird in Kleve über eine Gestaltungssatzung geregelt.

2.4.3 Baugenehmigungen

Am 13.03.1960 wurde die Errichtung des Einfamilienhauses genehmigt. Die mängelfreie Schlussabnahme hat am 06.12.1960 stattgefunden.

In den genehmigten Bauzeichnungen ist der Windfang im KG und EG eingetragen. Der Abstand des Wohnhauses zur Nordostgrenze beträgt ca. 4 m; im Bereich des Windfangs allerdings nur ca. 2,5 m, also weniger als der Mindestabstand (Bauwich). Der Balkon wurde in einer Breite von 2,5 m genehmigt; er wurde später mittels einer Holzkonstruktion an beiden Seiten um ca. 70 cm verbreitert.

Der Erker am Treppenhaus ist nicht in den Bauzeichnungen wiederzufinden.

Der südliche Anbau wurde am 27.04.1961 als Koks- und Gerätebau genehmigt; Schlussabnahme war am 13.11.1964. In den genehmigten Bauzeichnungen ist der Anbau mit Geländer auf dem Flachdach dargestellt, jedoch ohne Überdachung und ohne Treppe in den Garten.

Mit Bauschein vom 14.05.1969 wurde die Pkw-Garage genehmigt; Schlussabnahme war am 21.10.1969.

Die Garage ist in den Genehmigungszeichnungen mit nur 1,5 m Abstand zur südwestlichen Grenze dargestellt (also weniger als der Mindestabstand von 3 m). Eine Zustimmungserklärung des damaligen Nachbarn von Nr. 19 liegt vor.

2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ferner müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Neubau eines weiteren Wohnhauses im südlichen Grundstücksteil ist durch die Geländeform nicht möglich und planungsrechtlich nicht zulässig.

Hauserweiterungen und zusätzliche Nebengebäude sind möglicherweise zulässig.

Die Stadt Kleve ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

2.4.5 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

2.4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

Außerdem wurde der Abstellraum im Terrassenkeller garagenähnlich mit Schwingtor hergerichtet; eine Genehmigung zur Garagennutzung besteht allerdings nicht.

Die Kellergarage bzw. die Stellfläche im Hof unterhalb des Hauses ist mit dem Pkw nicht über das eigene Grundstück zu erreichen, da der Kurvenradius von der Einfahrt zum Hof zu klein ist. Es gibt eine inoffizielle Vereinbarung mit den Nachbarn des Hauses Nr. 15 zur Nutzung deren Einfahrt, um in den Hof zu gelangen.

2.4.7 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet.

Falls in Zukunft Straßenverbesserungen durchgeführt werden, können Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

2.4.8 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste eingetragen und befindet sich auch nicht in der Nähe eines Baudenkmals.

2.4.9 Naturschutz

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

2.5 Altlasten

2.5.1 Altlastenkataster

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

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

2.5.2 Altlasteneinschätzung

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

Entsprechend einer Bemerkung in der Bauakte war das Grundstück vor der Bebauung Ackerland.

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

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

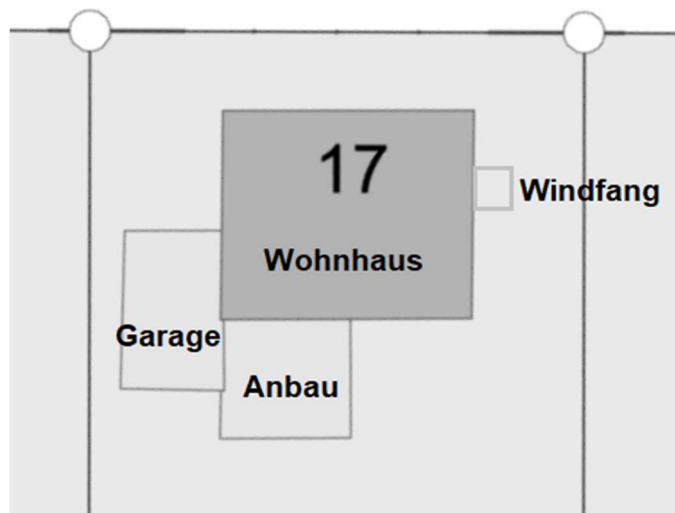
3.1 Vorbemerkung

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

Es erfolgte keine Überprüfung:

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

3.2 Gebäude



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

Wohnhaus: freistehend, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Windfang: unterkellert, eingeschossig, Flachdach

Anbau: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

Garage: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

3.2.1 Baujahr

1960: Neubau durch die Aachener Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, mit Koksheizung

1961: Anbau

1969: Garage, Einbau Gasheizung

1978: Anbau Erker, Einbau Isolierglasfenster

1995: Heizungserneuerung

2018: Renovierung (Badezimmer, Innenausbau)

3.2.2 Gebäudebeschreibung

Außenwände

- Kellerwände Stampfbeton, Isolierung gegen Feuchtigkeit: Teerpappe und Bitumenanstrich
- Geschosswände Mauerwerk mit rotgrauer Verblendung, ohne Dämmung

Dach

- Wohnhaus mit Satteldach, 30 ° geneigt
- dunkle Ziegeleindeckung und Wärmedämmung (2018)
- Dachrand mit Naturschieferverkleidung (2018)
- Dachrinnen und Fallrohre Zink (2018)
- Anbau Betondecke
- Windfang Flachdach mit Bitumenbahneneindeckung

Fenster und Außentüren

- überwiegend Holzrahmen (braun gebeizt, innen tlw. weiß gestrichen) mit Zweifachverglasung, Einbau 1979/1987, im Treppenhaus ein Fenster mit Bleiverglasung
- im Bad EG und im Dachboden weiße Kunststofffenster (2018)
- Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben
- keine Dachflächenfenster
- Haustür Holz mit Seitenfenster (1979)

Innenwände und Türen

- Innenwände massiv
- Keller: Limba-Holzfurniertüren
- Geschosse: Kasettentüren mit weißem Kunststoffbezug (2018)

Deckenkonstruktion und Treppen

- über Keller, EG, OG: Stahlbetondecken
- zum Keller, OG, DG: Stahlbetontreppen, zum Keller mit Fliesenbelag (beige), zum OG und DG mit graubraunem Vinylbelag (2018), Stahlgeländer

Fußböden

- Keller: Mosaikfliesen (alt)
- Flur und Küche EG, Schlafräume OG: Vinyl (graubraun, 2018)
- Wohn- und Esszimmer: Eichen-Mosaikparkett (neu versiegelt 2018)
- Dachgeschoss: Betonestrich

Sanitäreinrichtungen

- Keller: Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch; Waschküche mit Waschmaschinensockel, WC und Waschtisch (Farbe der Sanitärelemente: beige)
- EG: Badezimmer mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche (mit Glaskabine und Thermostatkran), Bodenfliesen grau, Wandfliesen weiß/grau (2018)
- OG: Badezimmer mit Hänge-WC, Waschtisch, Badewanne mit Thermostatkran, Boden und Wände grau gefliest (2018)

Heizung

- Gas-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann Rexola triferral, Einbau 1995)
- Flachheizkörper in den Wohnräumen und in einigen Kellerräumen
- Warmwasser über die Heizung

sonstige technische Ausstattung

- Zählerkasten und Elektroanlagen 2018 komplett erneuert
- Telekommunikationsanschlüsse

Sonstige, nicht von der Bruttogrundfläche erfasste Bauteile

- Hauseingangspodest mit 2 Stufen und einer Überdachung
- Balkon (Betonplatte, rechts und links durch eine Holzkonstruktion erweitert, Bitumenbelag, Metallgeländer)
- Dachterrasse auf dem Anbau mit Kunststeinplattenbelag, mit Überdachung (Holzkonstruktion, Doppelstegplatten) und Sichtschutzwand

3.2.3 Grundriss

- KG: Flur mit ebenerdigem Kellerausgang, Heizungsraum, Waschküche mit Sockel, 2 Vorratsräume, Badezimmer
- EG: Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Terrassenanschluss
- OG: Flur, Bad, 3 Schlafzimmer, davon eines mit Balkon
- DG: Flur, Abstellraum, Kammer (kein Wohnraum)
- Grundriss wurde als Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung konzipiert
- Deckenhöhen: KG 1,93 m; EG 2,51 m; OG 2,56 m; DG ca. 1,8 m
- keine Barrierefreiheit, EG ist 2 Stufen über dem Gelände
- Dachgeschoss ist nicht zu Wohnraum ausbaufähig
- Anbau ist nur von außen zugänglich, hat ein großes Tor wie eine Garage

3.2.4 Zustand

Das Haus befand sich am Wertermittlungsstichtag in einem überwiegend renovierten und gepflegten Zustand.

Technischer Zustand:

- Der Keller weist Feuchtigkeit in erdberührten Bereichen auf (in drei Bereichen in den Vorratsräumen); in zugestellten Bereichen und im gefliesten Kellerbad war eventuell vorhandene Feuchtigkeit nicht erkennbar.
- Der Kellerraum neben der Treppe ist nicht belüftet.
- Der Kellerraum neben der Garage wird über die Garage belüftet.
- Das Kellerbad hat kein Fenster, sondern einen Lüftungsschacht.
- Der Rollladen an der Balkontür ist defekt.
- Eine Schieferplatte am Dachrand hat sich gelöst.
- Restarbeit: Der Fußbodenbelag auf der Treppe zum DG ist nicht fertiggestellt.
- Der Anbau zeigt Schimmel an den sichtbaren Teilen der Wände, möglicherweise ist auch Schimmel hinter den vertäfelten Bereichen vorhanden.
- Die Treppe vom Anbau in den Garten ist nicht stabil, sie schwingt.
- Der Kunststeinbelag der Terrasse ist an den Rändern beschädigt.

Energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Das Dach ist gedämmt (2018) und erfüllt den Mindestwärmeschutz gemäß Gebäudeenergiegesetz.
- Die Kellerdecke und die Außenwände sind nicht gedämmt.
- Eine Dämmung der Holzwand über dem Erker ist nicht bekannt.

- Die Kellerdecke und die Außenwände sind nicht gedämmt.
- Die Holzfenster (1979, 1987) sind zwar mit Zweifachverglasung versehen, jedoch ist die Schließ- und Abdichtungsmechanik veraltet.
- Die Niedertemperaturheizung von 1995 darf entsprechend der Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG § 72) weiterhin betrieben werden, ist aber energetisch ungünstig.
- Das Satteldach ist nach Südsüdost und nach Nordnordwest ausgerichtet. Es hat eine große Fläche ohne Unterbrechungen wie Dachfenster und eignet sich zur Montage von Solarpaneelen.
- Keine Lüftungsanlage/Wärmetauscher.
- Keine Ladestelle für E-Autos.

Wirtschaftlicher Zustand:

- Das Haus hat einen geeigneten Grundriss für eine Familie mit ca. 2 Kindern.
- Die beiden Badezimmer sind modern eingerichtet, aber räumlich beengt.
- Das Dachgeschoss kann nicht zu Wohnraum ausgebaut werden, denn die Raumhöhe erreicht die Mindesthöhe von 2,20 m nicht.
- Der Keller ist trotz seiner Souterrainlage nicht zu Wohnraum umbaubar; die Decken sind niedriger als 2 m.
- Auf der Hofseite ist das Haus uneinheitlich gestaltet (unterschiedliche Verblender an Haus, Anbau und Terrassenmauer, Holzverkleidung am Kellergeschoss)
- Das Haus ist nicht barrierefrei und eignet sich durch die Hanglage auch nicht für einen barrierearmen Umbau.

Eine Untersuchung der vorgefundenen Schäden und Mängel sprengt den Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Die nähere Untersuchung und Beurteilung fällt in das Tätigkeitsfeld eines Sachverständigen für Schäden und Mängel an Gebäuden.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Garage

- eingeschossiges Massivgebäude mit Betonboden und Betondecke
- äußere Gestaltung passend zum Wohnhaus (Verblendung)
- Metall-Schwingtor (elektrisch betrieben), Boden mit Mosaikfliesen, Wände vertäfelt
- Fenster zum Garten
- Zustand: Undichtigkeit am Dach, Schäden am gartenseitigen Regenfallrohr

3.3.2 Sonstige Außenanlagen

- Betonsteinpflaster in der Garageneinfahrt, in der Einfahrt zum Hof und im Hof
- Vorgarten Schotter mit Zierstrauch
- Treppenanlage im Garten
- Holzschuppen
- Rasenflächen, Ziersträucher und Bäume.
- Zustand: Gartenanlage einfach, mäßig gepflegt

3.4 Berechnungen

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

Wohnhaus	$9,12 * 7,62$	=	69,49 m ²
Windfang	$1,5 * 1,5$	=	2,25 m ²
Anbau	$4,3 * 4,2$	=	18,06 m ²
Garage	$3,5 * 5,7$	=	19,95 m ²
bebaute Fläche		=	109,75 m ²
bebauter Flächenanteil		=	15,4%

3.4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche berechnet sich nach DIN 277 (2016).

Keller	$9,12 * 7,62 + 1,5 * 1,5$	=	71,74 m ²
Erdgeschoss	$9,12 * 7,62 + 1,5 * 1,5$	=	71,74 m ²
Obergeschoss	$9,12 * 7,62$	=	69,49 m ²
Dachgeschoss	$9,12 * 7,62$	=	69,49 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)		=	282,46 m²

3.4.2 Wohnfläche

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche stammen aus eigener Raumvermessung. Die Genauigkeit der Messung liegt bei 1-2 cm.

Die Berechnung entspricht den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung.

Windfang	$1,40 * 1,40$	=	1,96 m ²
Flur	$2,25 * 1,40$	=	3,15 m ²
WC	$2,24 * 1,56$	=	3,49 m ²
Küche	$2,47 * 3,09 + 2,40 * 1,35$	=	10,87 m ²
Wohnzimmer	$5,97 * 3,61$	=	21,55 m ²
Esszimmer	$3,47 * 3,12$	=	10,83 m ²
Terrasse	$4,52 * 4,2 * 1/4$	=	4,75 m ²
Wohnfläche EG		=	56,60 m²
Flur	$4,11 * 1,36 + 0,97 * 1,09 - 0,22 * 0,80$	=	6,47 m ²
Bad	$1,58 * 2,33$	=	3,68 m ²
Eltern	$4,23 * 3,75$	=	15,86 m ²
Kind 1	$3,48 * 3,12 - 0,62 * 1,10$	=	10,18 m ²
Kind 2	$4,85 * 3,12 - 0,62 * 1,10$	=	14,45 m ²
Balkon	$4,0 * 1,1 * 1/4$	=	1,10 m ²
Wohnfläche OG		=	51,74 m²
Wohnfläche		=	108,34 m²

3.5 Gebäudeeinmessung

Das Wohnhaus, der Anbau und die Garage sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen. Der Windfang und der Wohnhauserker sind nicht in der Katasterkarte verzeichnet.

3.6 Dichtheitsprüfung

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

3.7 Sonstiges

In der Bewertung wird unterstellt, dass Folgendes zutrifft:

- Statik und Brandschutz weisen keine Mängel auf, welche die Nutzung verhindern.
- Die technischen Anlagen funktionieren.
- Es wird unterstellt, dass das Objekt in angemessener Höhe versichert ist.

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

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

4 Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarktsituation

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

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

Die Preise auf dem Grundstücksmarkt erreichten in der Zeit um die Bankenkrise (2008) einen Tiefstand. Durch die darauffolgende Niedrigzinspolitik erlangte der Erwerb von Immobilien zunehmende Attraktivität und die Preise stiegen.

In der Zeit der Covid-Pandemie, also seit Frühjahr 2020, verstärkte sich der Preisanstieg weiter und erreichte Ende des Jahres 2021 einen Rekordwert. Gleichzeitig machte sich eine Material- und Handwerkerknappheit bemerkbar, die sich ab Februar 2022 durch den Ukraine-Krieg verschärfte. Hinzu kommen die Beendigung der Nullzinspolitik, der Anstieg der Inflation und gestiegene Baukosten.

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

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2023. Im Jahr 2023 hat sich der positive Markttrend nicht weiter fortgesetzt, vielmehr ist eine deutliche Kaufzurückhaltung bei leicht nachgebenden Preisen festzustellen.

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Objekt besitzt eine gute Marktgängigkeit, denn es ist als freistehendes Einfamilienhaus eine gefragte Objektart, und es liegt außerdem in einer beliebten Wohngegend. Die Lage mit unverbaubarem Blick macht das Grundstück zu einem attraktiven Objekt.

Das Haus wurde vor wenigen Jahren renoviert. Der Wohnbereich ist ansprechend hergerichtet, nur die Kellerräume befinden sich noch im alten Zustand. Die Architektur ist nüchtern und durchschnittlich.

Trotz der relativ geringen Wohnfläche von 108 m² verfügt das Haus über 3 Schlafzimmer und eignet sich für eine durchschnittliche Familie mit 2 Kindern.

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

§ 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

5.2 Wertermittlungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

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

5.3 Gewähltes Verfahren

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

Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet das Sachwertverfahren, denn es handelt sich um ein markttypisch selbst genutztes Einfamilienhaus.

Zur Stützung des Sachwerts erfolgt eine Ertragswertermittlung.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen ermittelt, die zu Näherungswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser führen. Ein solcher Immobilienrichtwert wird zusätzlich ermittelt.

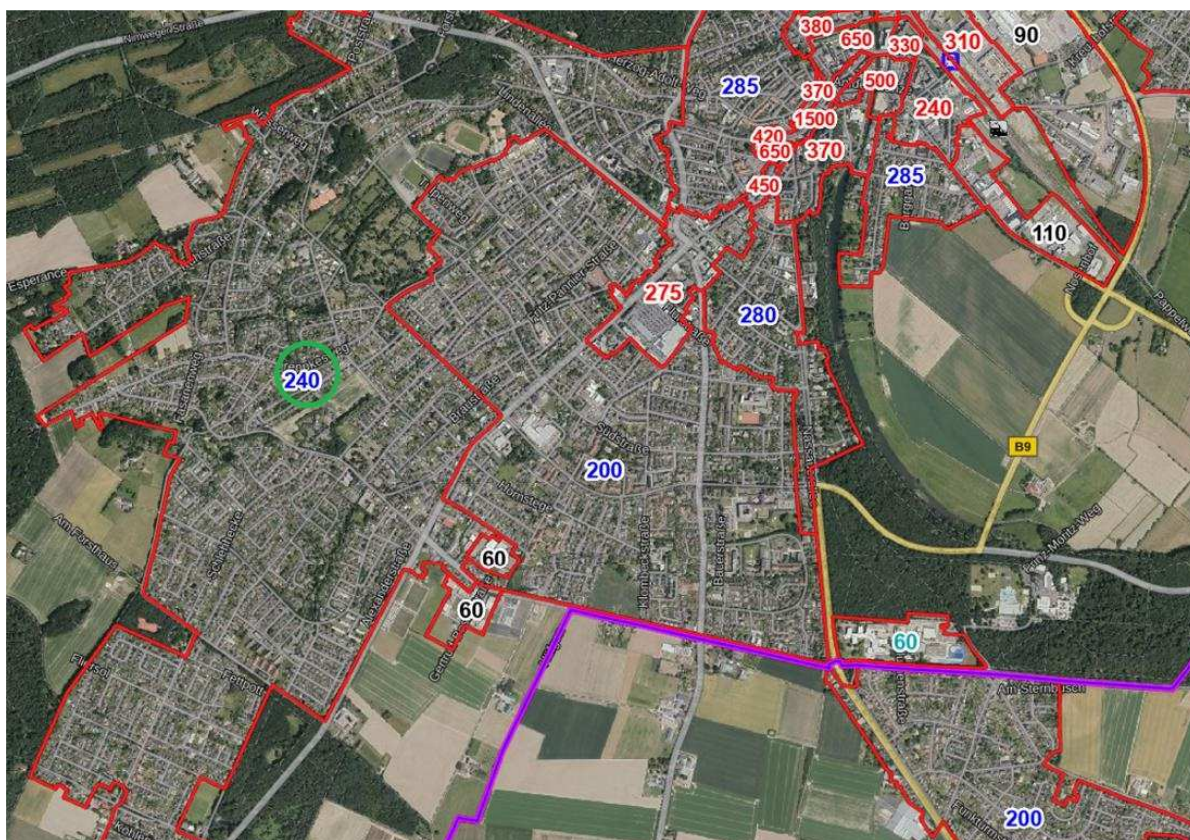
6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für die Wohngebiete in der Klever Oberstadt/Materborn/Reichswalde zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 240,- €/m² veröffentlicht.

Er bezieht sich auf Wohnbauflächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe um 35 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Für abweichende Grundstückstiefen hat der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren hergeleitet. Bei einer Tiefe des Richtwertgrundstücks von 35 m und einer Tiefe des Bewertungsgrundstücks von 40 m beträgt der Umrechnungsfaktor 0,95.



© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0), mit grüner Markierung der Lage

6.2 Bodenwert

Das Objekt hat eine besondere Lage innerhalb des Wohnviertels. Die erhöhte Geländelage schafft einen unverbaubaren Blick. Dieser Vorteil wird mit einem Zuschlag von 10 % zum Bodenrichtwert berücksichtigt ($264,- \text{ €/m}^2 = 240,- \text{ €/m}^2 \times 1,1$).

Ansonsten hat das Grundstück eine umgebungstypische Form und Größe. Der Boden wird mit dem angepassten Bodenrichtwert ($264,- \text{ €/m}^2$) bewertet und mit dem Faktor für die Grundstückstiefe korrigiert.

Bodenwert	$713 \text{ m}^2 \times 264,- \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 178.820,- \text{ €}$
------------------	--

7 Sachwert

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

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

7.1 Sachwertmodell

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

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

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

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

7.2 Herstellungskosten

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

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

7.2.1 Normalherstellungskosten

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

Die NHK 2010 unterscheiden nach Gebäudeart und Gebäudestandard.

7.2.2 Gebäudeart

Das Wohnhaus wird der Gebäudeart 1.12 zugeordnet:
freistehendes Einfamilienhaus,
unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Der unterkellerte Windfang mit Flachdach ist streng genommen einer anderen Gebäudeart zuzuordnen, wird aber wegen Geringfügigkeit nicht getrennt berechnet. Der Anbau mit Terrasse wird als Außenanlage behandelt.

Das Dachgeschoss ist über eine feste Treppe erreichbar und hat einen ausgebauten Raum, dessen Dachschrägen mit Gipsplatten verkleidet sind. Dieser Raum hat eine Decke mit ca. 1,8 m Höhe und daher keine Wohnraumeigenschaft. Das Dachgeschoss wird - zur Einordnung in eine Gebäudart - als nicht ausgebaut bezeichnet.

7.2.3 Gebäudestandard

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängige Kostenkennwerte aufgeführt. Die Bauteile werden in einen Gebäudestandard eingeordnet. Die Merkmale des Gebäudestandards sind in der ImmoWertV aufgeführt.

(Standardstufe 1 = einfach, Standardstufe 5 = stark gehoben).

Über vorgegebene Wägungsanteile und Berechnungsvorschriften wird die Gebäudestandardkennzahl errechnet.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,64

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

7.2.4 Kostenkennwerte

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

Außenwände	1 x 23% x 635	146 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 730	110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 635	70 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 635 + 0,5 x 11% x 730	75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 730	80 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 730	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 730 + 0,2 x 9% x 880	68 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 730	66 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 730	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		696 €/m² BGF

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

7.2.5 Herstellungskosten

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

Die sonstigen, nicht mit der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile werden mit pauschalem Wertansatz hinzugerechnet.

Es wird ein Zuschlag von 15.000,- € angebracht, der die Haustürüberdachung, den Erker am Treppenhaus und den Dachbodenausbau (der mit der Gebäudeart nicht erfasst ist) abdeckt.

Die Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

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

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

Bundesbaupreisindex Basis 2015, Jahresmittel 2010: 90,1

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

Herstellungskosten (NHK 2010)	282 m ² x 696,- €/m ²	=	196.272,- €
sonstige Bauteile (pauschal)		=	15.000,- €
Herstellungskosten 2010		=	211.272,- €
Herstellungskosten	211.272,- € x 176,4 / 100	=	372.684,- €

7.3 Vorläufiger Sachwert

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

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

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

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

7.3.1 Gesamtnutzungsdauer

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

7.3.2 Restnutzungsdauer

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

Das Alter des 1960 errichteten Gebäudes beträgt am Wertermittlungsstichtag 63 Jahre (= 2023 - 1960).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 17 Jahren (= 80 Jahre - 63 Jahre). Sie ist daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Modernisierungszustand ist dabei sachverständig zu berücksichtigen.

Die Modernisierungen der letzten Jahre haben das Gebäude technisch verjüngt. Neubauqualität wurde dabei nicht erreicht, jedoch wurde eine Verlängerung der Restnutzungsdauer erreicht.

Die ImmoWertV (Anlage 2) beinhaltet ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Den einzelnen Modernisierungsschritten werden Punkte zugeordnet. Liegen die Maßnahmen einige Jahre zurück, wird weniger als die maximale Punktzahl vergeben.

Nach einer vorgegebenen Tabelle ergibt sich die verlängerte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Alter und von den vergebenen Punkten.

Im Bewertungsfall sind den Verbesserungen folgende Punkte zuzuordnen:

- 4 Punkte für die Dacherneuerung und -dämmung
- 2 Punkte für die Erneuerung der Elektroanlagen
- 2 Punkte für die Erneuerung der Bäder
- 2 Punkte für die Erneuerung des Innenausbaus

Die Modernisierungsmaßnahmen in früheren Jahren (Isolierglasfenster, Heizung) liegen zu lange zurück, als dass sie Einfluss auf die Restnutzungsdauer nehmen.

Mit insgesamt 10 Punkten verlängert sich die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	40 Jahre : 80 Jahre	=	0,5000
-------------------------------------	---------------------	---	--------

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten		=	372.684,- €
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	372.684,- € x 0,5000	=	186.342,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Die Werte der anderen Außenanlagen sind pauschale Schätzungen. Beim Anbau mit Terrassenüberdachung gehen die Schäden und die fehlende Genehmigung in den Wert ein.

NHK 2010 für Garage	20 m ² x 485,- €/m ²	=	9.700,- €
Herstellungskosten	9.700,- € x 176,4 / 100	=	17.111,- €
Wertminderung wegen Alters	17.111,- € x 0,5000	=	8.556,- €
Wertminderung durch Schäden (pauschal)		=	-2.000,- €
vorläufiger Sachwert Garage		=	6.556,- €

Garage		=	6.556,- €
Anbau mit Terrasse und Überdachung		=	4.000,- €
Befestigungen		=	2.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)		=	9.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen		=	21.556,- €

7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

vorl. Sachwert der baul. Anlagen		=	186.342,- €
vorl. Sachwert d. baul. Außenanlagen		=	21.556,- €
Bodenwert		=	178.820,- €
vorläufiger Sachwert		=	386.718,- €

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

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

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

Der Sachwertfaktor berechnet sich über eine logarithmische Formel aus dem vorläufigen Sachwert und bezieht sich auf durchschnittliche Objekte.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2022	$3,566 - 0,200 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	0,99
---------------------------------------	---	---	------

Im Frühjahr 2023 zeigte sich eine nachlassende Marktsituation; die Anzahl der Kauffälle und die Kaufpreise nahmen gegenüber der Lage im 4. Quartal 2022 ab. Zum Wertermittlungstichtag wird der Sachwertfaktor um 5 % niedriger eingeschätzt (0,94).

vorläufiger Sachwert		=	386.718,- €
marktangepasster vorläufiger SW	$386.718,- € \times 0,94$	=	363.515,- €

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

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

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Kellerfeuchtigkeit
- Rückstände
- bauordnungsrechtliche Mängel, Gebäudeeinemessung
- Zwangsversteigerungsvermerk

7.5.1 BoG: Kellerfeuchtigkeit

Die Ursache der vorgefundenen Kellerfeuchtigkeit ist nicht bekannt.

Kellerfeuchtigkeit kann grundsätzlich durch aufwändige Maßnahmen (Freilegung und Isolierung der Kelleraußenwände) eingedämmt werden. Normalerweise nimmt man Feuchtigkeit, bedingt durch die Bauweise im Entstehungsjahr, hin. Der Keller erfährt eine Nutzungseinschränkung, denn man kann die Räume nicht zum Lagern feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände nutzen.

Falls die Feuchtigkeit nicht durch mangelnde Abdichtung, sondern durch einen konkreten Schaden an der Außenwand verursacht ist, ist dieser aufzudecken.

Generell wird empfohlen, die Belüftung des Kellers zu verbessern, beispielsweise Vertäfelungen zu entfernen und Lüftungsfenster einzurichten. Sollte sich bei Bauarbeiten herausstellen, dass in den vertäfelten Bereichen starke Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorliegt, ist eine Nachbewertung erforderlich.

Für die Kellerfeuchtigkeit wird ein pauschaler Abschlag von 5.000,- € angebracht.

7.5.2 BoG: Rückstände

Für kleinere Rückstände und Restarbeiten wird ein pauschaler Abschlag von 2.000,- € angebracht.

7.5.3 BoG: bauordnungsrechtliche Mängel, Gebäudeeinemessung

Es bestehen kleine bauordnungsrechtliche Mängel, nämlich die fehlende Genehmigung für kleinere Bauteile (Terrassenüberdachung, Terrassentreppe, Balkonverbreiterung, Erker am Treppenhaus).

Der Windfang ist nicht eingemessen. Die Einmessungspflicht gleicht einer öffentlichen Last, die auf dem Grundstück ruht.

Die Wertminderung durch diese Nachteile wird mit pauschal 2.000,- € eingeschätzt.

7.5.4 BoG: Zwangsversteigerung

In Abteilung II ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Im freien Verkauf kann sich die Eintragung wertmindernd auswirken. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung werden sie nicht berücksichtigt.

7.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Kellerfeuchtigkeit	=	- 5.000,- €
Rückstände	=	- 2.000,- €
bauordnungsrechtliche Mängel, fehlende Einmessung	=	- 2.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 9.000,- €

7.6 Sachwert

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

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	363.515,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 9.000,- €
Sachwert	=	354.515,- €

8 Ertragswert

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

8.1 Ertragswertmodell

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

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

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

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

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

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

8.2 Rohertrag

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

Im Haus wird keine Miete erzielt. Mieten vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Mit Hilfe des Mietspiegels wird die marktübliche Miete für das Objekt ermittelt.

8.2.1 Mietspiegel

Der Mietspiegel der Stadt Kleve vom 01.08.2021 ist ein nicht-qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, einsehbar auf www.kleve.de.

Er empfiehlt bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in normalen Wohnlagen, Wohnfläche 80-130 m², einen Richtwert zwischen 600,- € (Untergrenze) und bei jüngerem Baujahr bis zu 1.100,- €.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10-20 %.

Für Wohnungen einer Größe über 95 m², Baujahr vor 1979, in normalen Wohnlagen, gibt der Mietspiegel eine Nettokaltmiete von 5,19 €/m² an.

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

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

Zuschläge für Modernisierungen nach 2000: neue Heizung 10 %, neue Bäder 11 %.

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

8.2.2 Marktüblich erzielbare Miete

Ausgangswert ist die Miete von 5,19 €/m² für über 95 m² große Wohnungen der Baujahre vor 1979.

Für die Erneuerung der Elektroanlagen wird ein Zuschlag von 6 % angebracht, und für die Baderneuerung ein Zuschlag von 11 %.

Der Vorteil für das Wohnen in einem Einfamilienhaus wird im Ertragswertmodell der AGVGA mit 5-20 % Zuschlag gegenüber den Wohnungsmieten angegeben. Für das unterkellerte Objekt wird der Zuschlag mit 20 % eingeschätzt. Die Gartennutzung ist damit erfasst.

Die Erneuerung der Fenster und der Heizung liegen zu lange zurück, als dass sie sich mietsteigernd auswirkt. Für die Dachdämmung wird kein Zuschlag angerechnet, da dies die Erfüllung einer gesetzlichen Vorschrift ist.

Die gute Lage begründet einen Zuschlag, der mit 10 % eingeschätzt wird.

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

Für den ausgebauten Dachboden, der als Hobby- oder Abstellraum genutzt werden kann, wird eine pauschale Miete von 100,- € im Monat angerechnet.

Die Miete für die Garage wird mit pauschal 50,- € im Monat und die Miete für den garagenähnlichen Anbau mit 30,- € im Monat angesetzt.

Quadratmetermiete Wohnung > 95 m ²	=	5,19 €/m ²
6 % Zuschlag für neue Elektroinstallationen	=	0,31 €/m ²
11 % Zuschlag für neue Badezimmer	=	0,57 €/m ²
20 % Zuschlag für Einfamilienhaus mit Keller und Garten	=	1,04 €/m ²
10 % Zuschlag für gute Lage	=	0,52 €/m ²
5 % Zuschlag für Mietpreisentwicklung	=	0,26 €/m ²
Quadratmetermiete	=	7,89 €/m ²

Miete Wohnhaus	108,34 m ²	x	7,89 €/m ²	=	855,- €
Miete Dachboden				=	100,- €
Miete Garage				=	50,- €
Miete Anbau				=	30,- €
marktüblich erzielbare Miete				=	1.035,- €
jährlicher Rohertrag	1.035,- €	x	12	=	12.420,- €

Die Miete fügt sich in den Richtwertrahmen für Einfamilienhäuser ein.

8.3 Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Verwaltungskosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus wurden mit 230,- € im Jahr 2001 festgelegt. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex (siehe www.destatis.de) jährlich fortzuschreiben. Für 2023 betragen sie 344,- € (=230 x 122,2 / 81,6).

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

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

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

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

Verwaltungskosten Wohngebäude	=	344,- €
Verwaltungskosten Garage	=	45,- €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	108,34 m ² x 13,5 €/m ²	= 1.463,- €
Instandhaltungskosten Garage		= 102,- €
Mietausfallwagnis	12.420,- € x 2%	= 248,- €
jährliche Bewirtschaftungskosten	=	2.202,- €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	=	17,7%

8.4 Reinertrag

Rohertrag	=	12.420,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	=	- 2.202,- €
Reinertrag	=	10.218,- €

8.5 Bodenverzinsung, Liegenschaftszins

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

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 (Seite 70,71) für freistehende Einfamilienhäuser folgende Liegenschaftszinssätze an:

- Restnutzungsdauer 25 bis 39 Jahre: 2,2 %
- Restnutzungsdauer 40 bis 65 Jahre: 2,3 %

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

Im Bewertungsfall wird der Liegenschaftszins mit 2,2 % eingeschätzt, denn das Risiko des Objekts wird niedrig eingeschätzt.

Reinertrag	=	10.218,- €
abzüglich Bodenverzinsung	178.820,- € x 2,2%	= - 3.934,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.284,- €

8.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Ertragswertverfahren nach derselben Methode wie im Sachwertverfahren. Das Ergebnis (40 Jahre) wird aus der Sachwertberechnung übernommen.

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

Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	6.284,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	40 Jahren	u. 2,2%	=	26,42
Ertragswert der baulichen Anlagen	6.284,- €	x 26,42	=	166.023,- €

8.7 Ertragswert

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

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

Die Erfassung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszins. Eine Marktanpassung, wie man sie aus dem Sachwertverfahren kennt, ist nicht erforderlich.

Bodenwert			=	178.820,- €
Ertragswert der baulichen Anlagen	6.284,- €	x 26,42	=	166.023,- €
vorläufiger Ertragswert			=	344.843,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			=	- 9.000,- €
Ertragswert			=	335.843,- €

9 Immobilienrichtwert

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

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

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

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

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

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

Immobilienrichtwert Kreis Kleve		=	3.150,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Kleve	x	1,01
Vergleichsfaktor Baujahr	1960	x	0,77
Vergleichsfaktor Wohnfläche	108,34 m ²	x	1,04
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	264,- €/m ²	x	1,04
Vergleichsfaktor Bauweise	frei stehend	x	1,00
Vergleichsfaktor Keller	100 % unterkellert	x	1,00
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	2,64	x	0,93
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	10 Punkte	x	1,08
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	713 m ²	x	1,05
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	2.794,- €/m ²
Immobilienrichtwert	108,34 m ²	x 2.794,- €/m ²	= 302.702,- €
Zuschlag für Garage		+	6.556,- €
Zuschlag für Anbau		+	4.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	- 9.000,- €
Immobilienrichtwert		=	304.258,- €

10 Ergebnis des Gutachtens

10.1 Wertvergleich

Sachwert: rund 355.000,- €
Ertragswert: rund 336.000,- €
Immobilienrichtwert: rund 304.000,- €

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

Der Ertragswert spiegelt die Renditemöglichkeiten des eingesetzten Kapitals wieder. Da sich die hochwertige Lage nicht in entsprechende Mieteinkünfte umsetzen lässt, ist der Ertragswert niedriger als der Sachwert.

Der Immobilienrichtwert ist als grober Näherungswert zu betrachten, der keine Besonderheiten berücksichtigt und die Preisentwicklung im Laufe des Jahres 2023 nicht wiedergibt.

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Gemarkung Materborn, Flur 25, Flurstück 15 (Burgstraße 17) wird zum Wertermittlungstichtag 01.06.2023 angegeben mit gerundet

355.000 €.

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

Kleve, den 06. Juli 2023

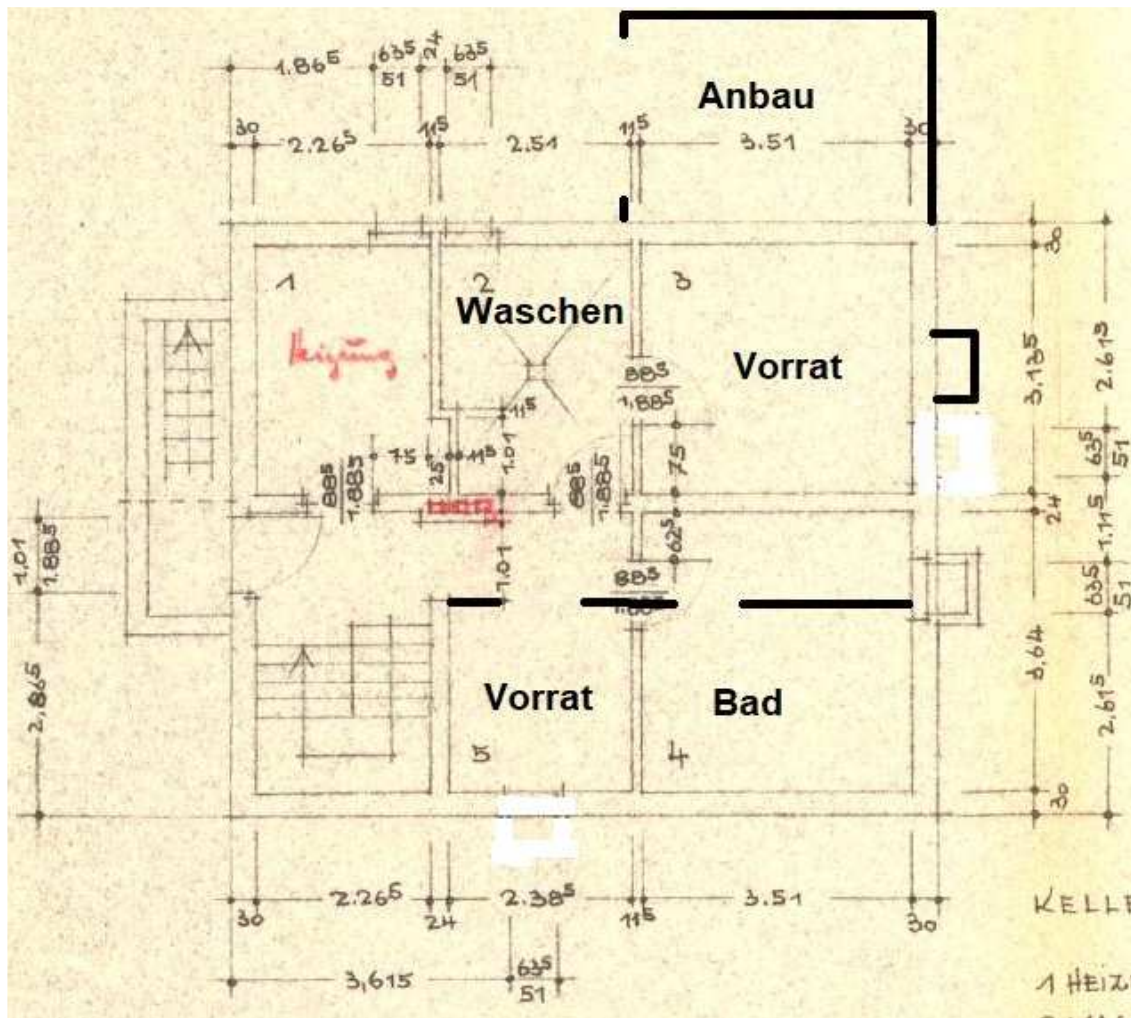
Verwendung des Gutachtens

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

11 Anlagen

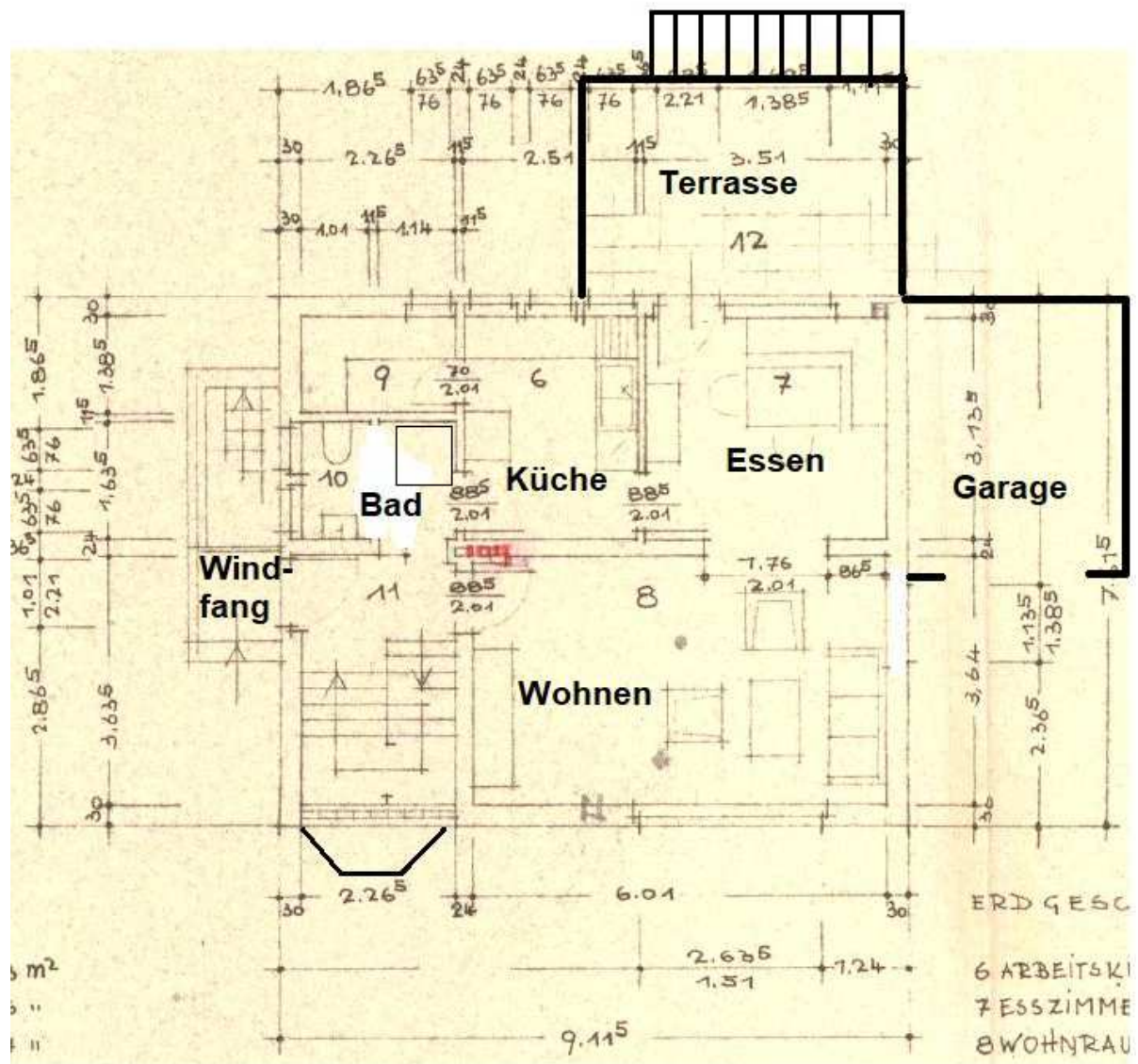
11.1 Bauzeichnungen

11.1.1 Grundriss Kellergeschoss



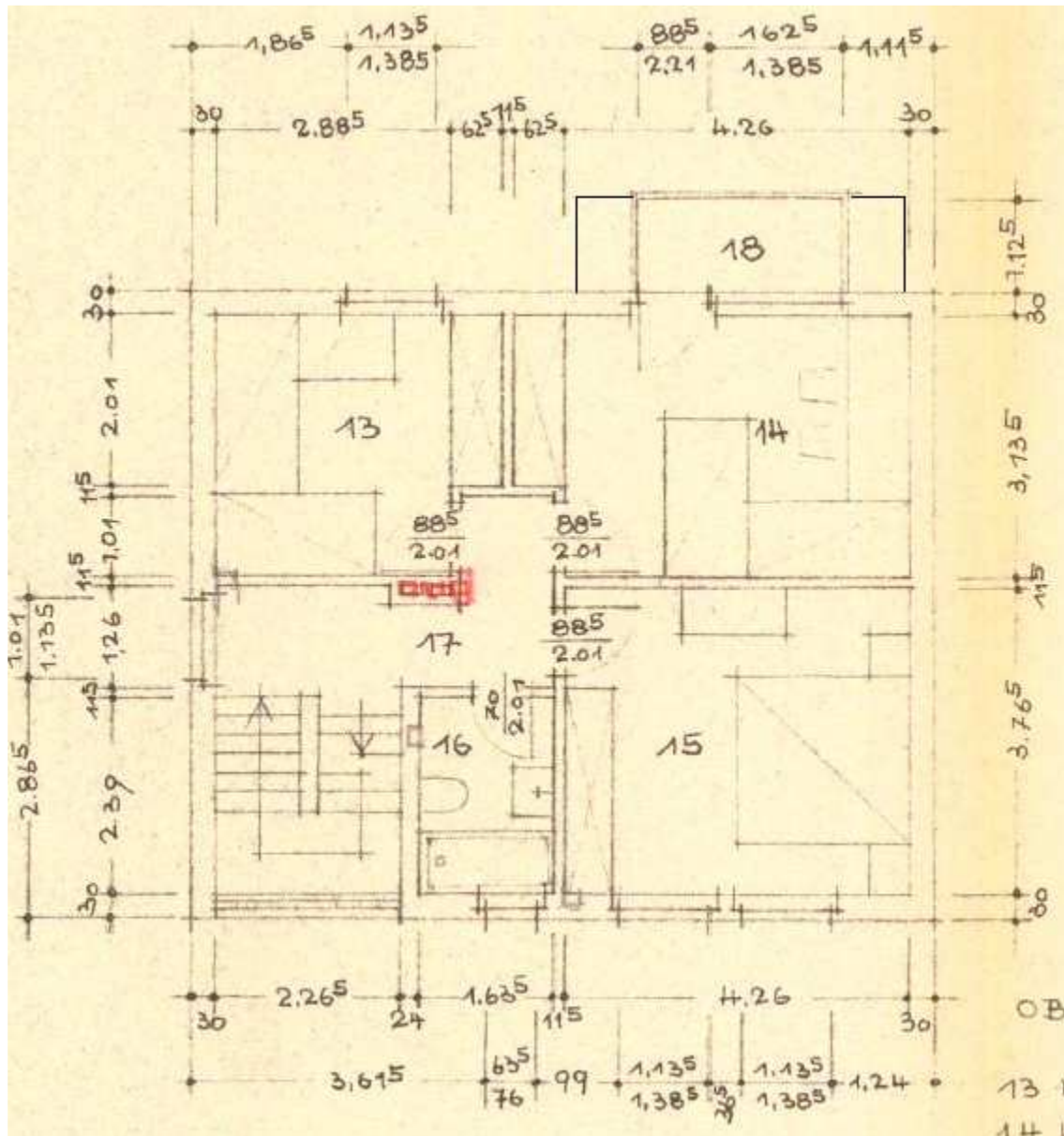
Die Zeichnung der Aachener Gemeinnützigen von 1959 ist der amtlichen Bauakte entnommen und an einzelnen Stellen an die vorgefundene Situation angepasst; die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.2 Grundriss Erdgeschoss



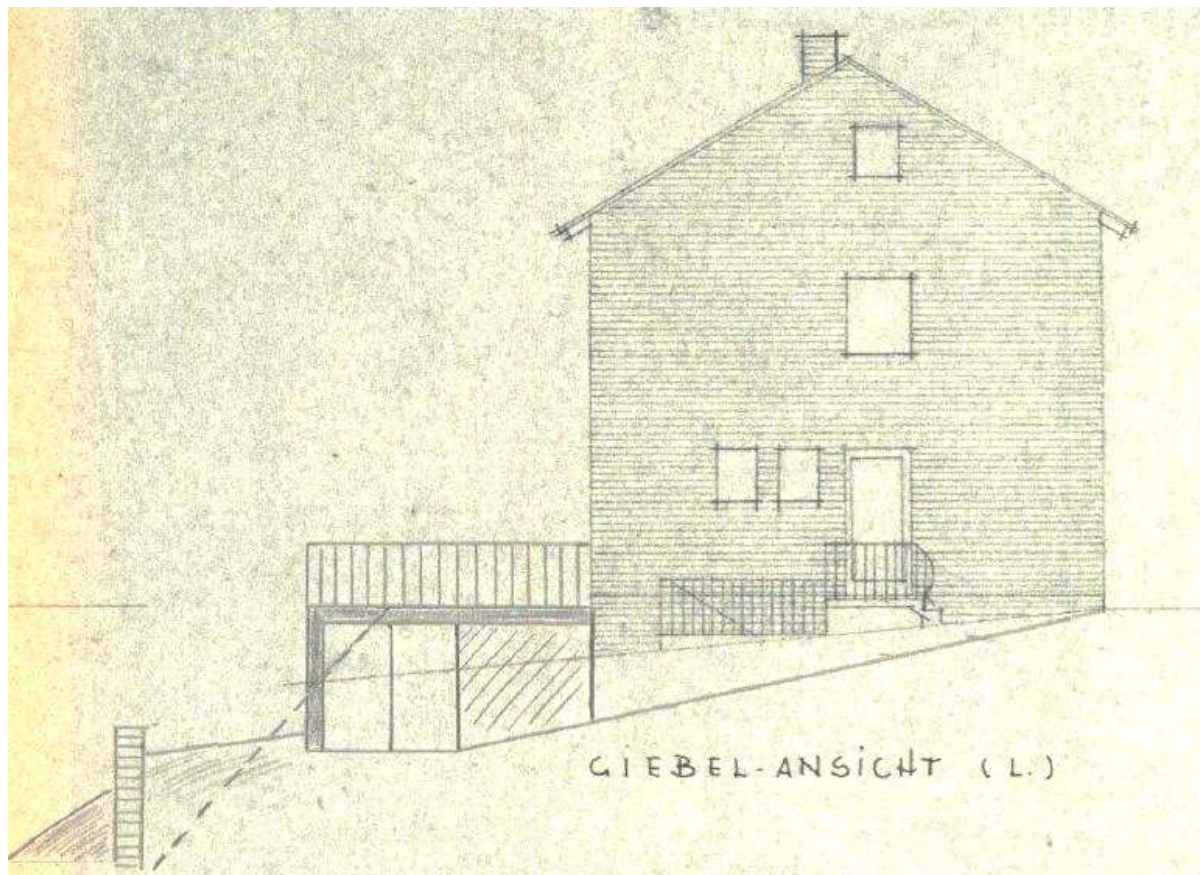
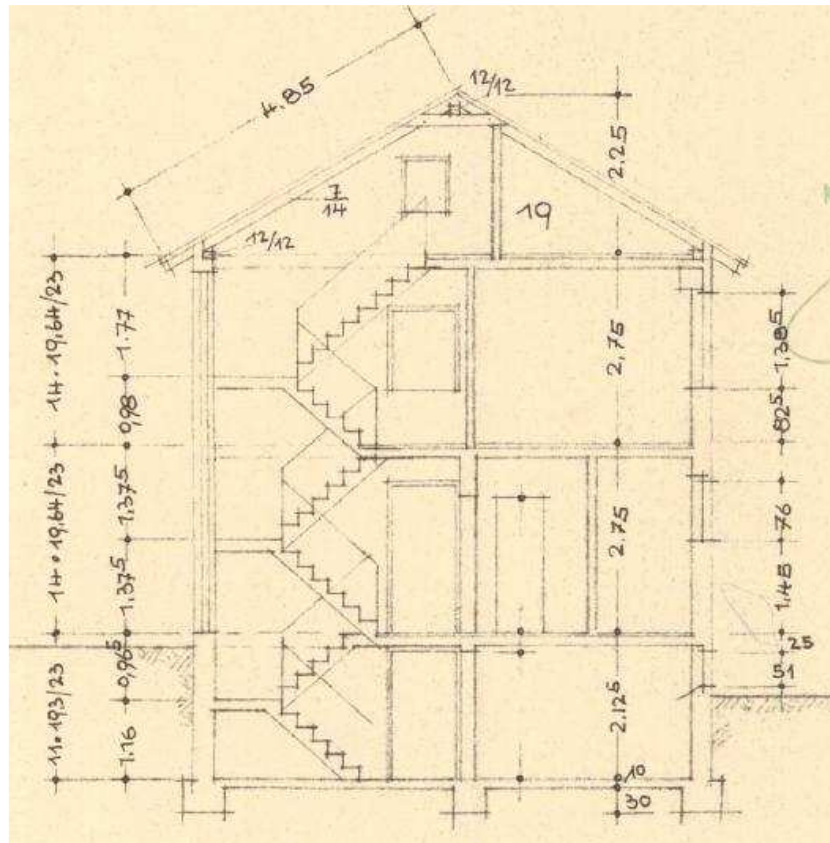
Die Zeichnung der Aachener Gemeinnützigen von 1959 ist der amtlichen Bauakte entnommen und an einzelnen Stellen an die vorgefundene Situation angepasst; die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.3 Grundriss Obergeschoss



Die Zeichnung der Aachener Gemeinnützigen von 1959 ist der amtlichen Bauakte entnommen und an einzelnen Stellen an die vorgefundene Situation angepasst; die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.4 Schnitt



Die Zeichnungen der Aachener Gemeinnützigen von 1959 sind der amtlichen Bauakte entnommen; die Abbildungen sind unmaßstäblich

11.2 Luftbild



© www.geoportal-niederrhein.de 2020 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

11.3 Fotos



Foto 1: Burgstraße in Kleve-Materborn



Foto 2: Burgstraße 17



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Südansicht



Foto 5: Gartenseite mit Terrasse



Foto 6: Einfahrt zum Hof



Foto 7: Kellerausgang



Foto 8: Treppe zum Obergeschoss



Foto 9: Treppe zum Dachgeschoss



Foto 10: Treppe zum Keller



Foto 11: Treppenflur Obergeschoss



Foto 12: Flur Erdgeschoss



Foto 13: Badezimmer Erdgeschoss



Foto 14: Badezimmer Erdgeschoss



Foto 15: Badezimmer Obergeschoss



Foto 16: Terrassendach und Ausblick



Foto 17: Flur Dachgeschoss



Foto 18: Dachzimmer



Foto 19: Kellerflur



Foto 20: Gasheizung im Keller

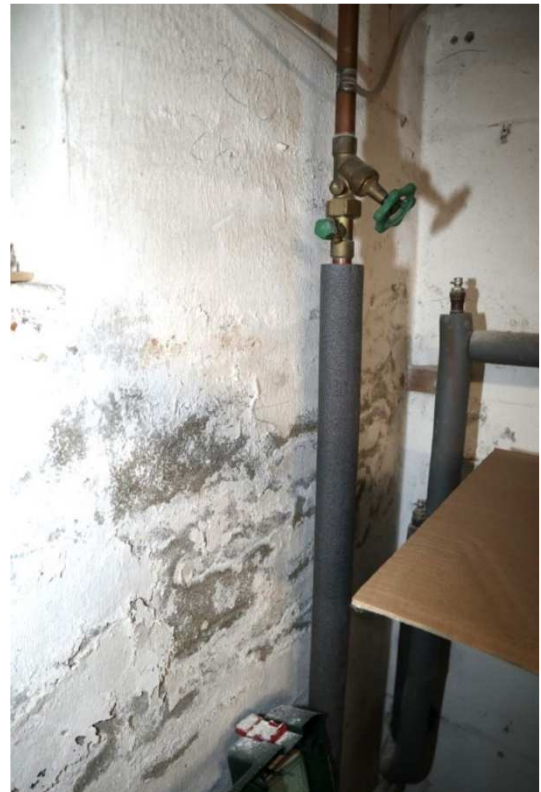


Foto 21: feuchte Kellerwände

Persönliche Gegenstände wurden auf den Fotos unkenntlich gemacht.
Weitere Innenfotos werden zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner nicht veröffentlicht.