

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 12.12.2024
Gutachten Nr. 464592426
Gericht AZ: 27 K 19/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Wohnhaus mit Werkstatt sowie mit zwei Garagen bebaute Grundstücke **Rheinstraße 4, Miststräßchen 1, 46459 Rees, Flur 27, Flurstücke 93,94,95,111,112,113,114 und 115**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **04.11.2024** ermittelt mit



415.700 €

(in Worten: vierhundertfünfzehntausendsiebenhundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten. Hierin sind 48 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten und 4 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für die bebauten Grundstücke, Rheinstraße 4, Miststräßchen 1, 46459 Rees
Gutachten Nr. 464592426

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 8 -
1.4 Eigentümer	- 9 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 9 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 9 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen.....	- 12 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 20 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 21 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 21 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr.....	- 22 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 22 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 23 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 23 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 23 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 23 -

3.5 Zubehör	- 24 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 24 -
3.7 Mietverhältnis	- 24 -
4 Wertermittlung	- 25 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 25 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 25 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 26 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 28 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 29 -
4.4.2 Sachwertberechnung Rheinstraße 4, Flurstücke 93,94 und 95	- 36 -
4.4.3 Sachwertberechnung Miststräßchen 1 Flurstücke 111,112 und 113	- 39 -
4.4.4 Sachwertberechnung Miststräßchen Flurstück 114.....	- 41 -
4.4.5 Sachwertberechnung Miststräßchen Flurstück 115.....	- 43 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 04.11.2024	- 45 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 48 -
6.1 Grundrisse	- 49 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	- 55 -
6.3 Flurkarte	- 56 -
6.4 Fotos.....	- 57 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 60 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 61 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 67 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 68 -
6.9 Auskunft Denkmalschutz.....	- 68 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 19/24
	Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich ausgebautem Dachgeschoss. Wohnhaus mit angrenzender Werkstatt 2 PKW Garagen
	Adresse	Rheinstraße 4, Miststräßchen 1, 46459 Rees
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	13.09.2024
	Ortstermin	04.11.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	04.11.2024

Gebäude	Baujahr	WGH Wiederaufbau 1949 Instandsetzung und Wiederaufbau Werkstatt 1974 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum 2016
	Wohnfläche	WGH unbekannt Nutzfläche rd. 78 m ² für Werkstatt und Abstellraum Wohnfläche rd. 86 m ² für Wohnhaus
	Grundstücksgröße	Flurstück 93 rd. 68 m ² WGH Rheinstraße 4 Flurstück 94 rd. 10 m ² Anbau Rheinstraße 4 Flurstück 95 rd. 09 m ² Anbau Rheinstraße 4 Flurstück 111 rd. 30 m ² Wohnhaus + Werkstatt Flurstück 112 rd. 30 m ² Wohnhaus + Werkstatt Flurstück 113 rd. 102 m ² Wohnhaus + Werkstatt Miststräßchen 1 Flurstück 114 rd. 27 m ² Garage Flurstück 115 rd. 28 m ² Garage

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

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 28.710 €
	Restnutzungsdauer	37 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 189.400 €
	BoG	./. 19.000 €
	Verkehrswert Rheinstraße 4 Flurstücke 93, 94 und 95	170.400 €

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 53.500 €
	Restnutzungsdauer	48 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 246.100 €
	BoG	./. 25.000 €
	Verkehrswert Miststräßchen 1 Flurstücke 111,112 und 113	221.100 €

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 3.000 €
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 11.900 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert Miststräßchen Flurstücke 114	11.900 €

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 3.000 €
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 12.300 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert Miststräßchen Flurstücke 115	12.300 €

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 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 13.09.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 25.09.2024).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteinträgen, 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 Gebäudeeininmessung 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:

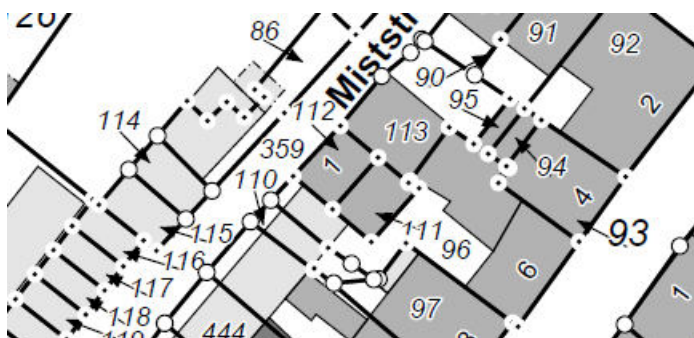
- 1) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen – keine verbindliche Aussage möglich
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigelegt

- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees wird die Zustands- und Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Rees § 15 geregelt
<https://www.stadt-rees.de/rathaus/veroeffentlichungen/satzungspool/60-bauamt/60-1-entwaesserungssatzung/.-durchgeschriebene-entwaesserungssatzung-vom-14.12.2021.pdf?cid=v8p>

1.3 Bewertungsobjekt

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

Es existiert eine lückenhafte Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Rees.



Flurstück 93: Mit Bauschein Nr. 255/49 vom 21.06.1949 erfolgte der Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses auf der Rheinstraße 4. Hier handelt es sich um ein WGH bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und vermutlich ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gewerbe, zu der Nutzung der darüber liegenden Räumlichkeiten ist keine verbindliche Aussage möglich.

Lt. Flurkarte und Inaugenscheinnahme am Ortstermin befinden sich auf dem Flurstück 94 und 95 ein 1-geschossiger Anbau mit Dachterrasse. Hierzu liegen keine Unterlagen vor, somit ist auch die Nutzung nicht ersichtlich.

Flurstücke 111, 112 und 113: Mit Bauschein Nr. 196/67 vom, 18.04.1967 erfolgte die Genehmigung zur Instandsetzung mit Dachausbau der Werkstatt auf der Straße Miststräßchen 1. Die Schlußabnahme datiert auf den 15.08.1974.

Mit Baugenehmigung 61/63-00801-2015-11-UA vom 01.06.2015 erfolgte die Nutzungsänderung des Dachgeschosses der Werkstatt zu einer Wohnung. Die Schlußabnahme datiert auf den 02.08.2016. Gemäß Recherche wird das Dachgeschoss inkl. dem Innenhof als Ferienwohnung genutzt.

Flurstücke 114 und 115 bebaut jeweils mit einer PKW Garage – hierzu liegen keine Unterlagen vor. Das Flurstück 114 und die damit verbundene PKW Garage dient als Stellplatznachweis für die Nutzungsänderung, daher handelt es sich hier um eine wirtschaftliche Einheit.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Selbstnutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **04.11.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem angesetzten Ortstermin am 04.11.2024 wurden die Prozessparteien fristgerecht geladen.

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

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter,
Vertreter der Gläubigerpartei

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (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 Gesetztes 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	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 04.11.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Rees
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.08.2024
- Liegenschaftskarte vom 27.09.2024

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Rees

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
731	12	26	95	Gebäude und Freifläche Rheinstraße 4	09
	14	26	93	Gebäude und Freifläche Rheinstraße 4	68
	15	26	94	Gebäude und Freifläche Rheinstraße 4	10
	16	26	111	Gebäude und Freifläche Miststräßchen 1	30
	17	26	112	Gebäude und Freifläche Miststräßchen 1	30
	18	26	113	Gebäude und Freifläche Miststräßchen 1	102
	19	26	114	Gebäude und Freifläche Miststräßchen	27
	20	26	115	Gebäude und Freifläche	28

				Miststräßchen	
--	--	--	--	---------------	--

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 13.08.2024)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 2

Rückauflassungsvormerkung (bedingter Rückübertragungsanspruch) für XX – bedingt abgetreten an die überlebende Ehefrau XX. Bewilligung vom 01.06.2011 (UR-Nr. 714/2011 Herr Notar XX, Rees). Eingetragen am 12.10.2011

lfd. Nummer der Eintragung 3

Reallast (monatliche Geldrente) – mit Wertsicherungsklausel – löschar bei Nachweis des Todes für XX Bewilligung vom 01.06.2011 (UR-Nr. 714/2011 Herr Notar XX, Rees). Eingetragen am 12.10.2011

lfd. Nummer der Eintragung 4

aufschiebend bedingte Reallast (monatliche Geldrente) – mit Wertsicherungsklausel – löschar bei Nachweis des Todes für XX Bewilligung vom 01.06.2011 (UR-Nr. 714/2011 Herr Notar XX, Rees). Eingetragen am 12.10.2011

lfd. Nummer der Eintragung 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 19/24). Eingetragen am 12.08.2024

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland: Nordrhein Westfalen

Kreis Kleve

Regierungsbezirk
Stadt

Düsseldorf
Rees

Makrolage

Rees ist eine Stadt am unteren Niederrhein. Sie liegt im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Rees ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal.

Das Stadtgebiet ist in acht Gemeindebezirke (Ortschaften) gegliedert: Bienen, Empel, Esserden, Haffen, Haldern, Mehr, Millingen, Rees (Innenstadt). Mit ihren 8 Ortsteilen ist die Stadt Rees Heimat von rd. 22.000 Menschen

Die Stadt Rees grenzt im Norden an die Gemeinde Oude IJsselstreek (Provinz Gelderland, NL) und die Stadt Isselburg (Kreis Borken), im Osten an die Städte Hamminkeln und Wesel sowie im Süden an die Stadt Xanten (alle drei im Kreis Wesel) und im Westen an die Städte Kalkar und Emmerich am Rhein (beide im Kreis Kleve).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt in der Innenstadt der Stadt Rees. Die Mikrolageeinschätzung ist als gut einzustufen. Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(7,7 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(17,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(0,6 km)
Hauptschule	(0,6 km)
Gesamtschule	(11,8 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(15,1 km)
DB_Bahnhof	(4,1 km)
Flughafen	(24,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(44,7 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE REES (7,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HALDERN (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (44,6 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (24,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Melatenweg (0,5 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2022

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Die Straße Rheinstraße 4 und Miststräßchen sind öffentliche gepflasterte Anliegerstraßen mit Gehwegen.

Immissionen

ruhige Wohnlage, direkte Stadtlage in unmittelbarer Nähe zum Rhein, nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung im Ortsteil besteht aus 3-5 Familienhäusern.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees vom 01.10.2024 wird bescheinigt, dass die Flurstücke an einer öffentlichen Straße liegen.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse¹

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts 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.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 09.10.2024 sind für die Bewertungsgrundstücke in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.

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

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 07.10.2024 sind zu Lasten der Grundstücke Baulasten vorhanden. Lediglich das Flurstück 115 ist nicht mit einer Baulast belastet.

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840501 Seite 1

Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 111
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Für das Wohnhaus Miststräßchen 1 werden die Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 133 baurechtlich so vereinigt, dass diese zusammen wie ein Baugrundstück im Rechtssinne betrachtet werden (Vereinigungsbaulast gem. § 4 BauO NRW). Eingetragen am: 08.05.2015	6.3-1382-2015

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840502 Seite 1

Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 112
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Für das Wohnhaus Miststräßchen 1 werden die Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 133 baurechtlich so vereinigt, dass diese zusammen wie ein Baugrundstück im Rechtssinne betrachtet werden (Vereinigungsbaulast gem. § 4 BauO NRW). Eingetragen am: 08.05.2015	6.3-01382-2015

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840503 Seite 1

Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 113
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Für das Wohnhaus Miststräßchen 1 werden die Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 133 baurechtlich so vereinigt, dass diese zusammen wie ein Baugrundstück im Rechtssinne betrachtet werden (Vereinigungsbaulast gem. § 4 BauO NRW). Eingetragen am: 08.05.2015	6.3-01382-2015

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840507 Seite 1

Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 114
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Das Grundstück dient den Nutzungsberechtigten des Wohnhauses auf den Grundstücken Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 113 als Stellfläche für einen OKW. Eine andere Nutzung bleibt auf Dauer ausgeschlossen.	6.3-1382-2015 Bauantrag 801-2015

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840504 Seite 1

Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 93
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 113 wird gestattet, die vorhandene Abwasserleitung bis zum Anschluss an den Kanal zu nutzen. Zur Durchführung etwa notwendig werdender Reparatur- oder Unterhaltungsarbeiten dürfen die Grundstücke jederzeit auch von Dritten betreten werden. Die Leitungsführung ist in dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Klaus te Laak vom 01.04.2015 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Eintragung. Eingetragen am: 11.05.2015	6.3-1382-2015

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

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840505 Seite 1
Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)
Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 94
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 113 wird gestattet, die vorhandene Abwasserleitung bis zum Anschluss an den Kanal zu nutzen. Zur Durchführung etwa notwendig werdender Reparatur- oder Unterhaltungsarbeiten dürfen die Grundstücke jederzeit auch von Dritten betreten werden. Die Leitungsführung ist in dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Klaus te Laak vom 01.04.2015 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Eintragung. Eingetragen am: 11.05.2015	6.3-1382-2015

Baulastenverzeichnis von Rees Baulastenblatt Nr. 33840506 Seite 1
Grundstück Rees, Miststräßchen 1
(Gemeinde, Straße, Nr.)
Gemarkung Rees Flur 26 Flurstück 95
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Gemarkung Rees, Flur 26, Flurstücke 111, 112 und 113 wird gestattet, die vorhandene Abwasserleitung bis zum Anschluss an den Kanal zu nutzen. Zur Durchführung etwa notwendig werdender Reparatur- oder Unterhaltungsarbeiten dürfen die Grundstücke jederzeit auch von Dritten betreten werden. Die Leitungsführung ist in dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Klaus te Laak vom 01.04.2015 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Eintragung. Eingetragen am: 11.05.2015	6.3-1382-2015

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rees vom 04.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes R29 liegt.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
Bauweise	g

Der FNP setzt Mischbaufläche (M) fest

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 Wohnhaus	ca. 7,40 m x 9,05 m	Grundfläche ca. 67 m ²
Abmessungen Anbau 1+2	ca. 4,00 m x 5,00 m	Grundfläche ca. 20 m ²
Abmessung Wohnhaus inkl. Werkstatt	ca. 6,64 m x 9,45 m + 6,28 m x 7,98 m	Grundfläche ca. 113 m ²

Abmessungen Garage

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.

Die ggfls. erforderlichen Kosten für energetische Maßnahmen 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, die nur rudimentär vorhanden sind.

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus auf der Rheinstraße 4 bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss
	Wohnhaus auf der Straße Miststräßchen 1 bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	WGH Wiederaufbau 1949 Instandsetzung und Wiederaufbau Werkstatt 1974 Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum 2016

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Wohn- und Geschäftshaus

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	unbekannt
Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Fenster	Sprossenfenster Erker Obergeschoss Schaufensteranlage Erdgeschoss
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteile	unbekannt

Wohnhaus mit Werkstatt

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Wärmedämmverbundsystem
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung

Treppen	unbekannt
Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteile	2 Garagen, Dachterrasse

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	unbekannt
Elektroinstallation	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	unbekannt

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Innenhof
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen, soweit vorhanden, zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen zum baulichen Zustand getroffen werden. Beide Objekt vermitteln einen sehr gepflegten Zustand.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtkern der Stadt Rees in exponierter Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seiner Größe und seiner Mikrolage als sehr gut eingestuft.

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht festgestellt 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

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, 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 Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum 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.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt. Das Ertragswertverfahren kann aufgrund fehlender Unterlagen und damit verbunden fehlender Flächenparameter nicht zusätzlich zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Im konkreten Fall werden in Anlehnung zum benachbarten Bodenrichtwert aufgrund der Mikrolage unmittelbar angrenzend an den Stadtkern 50% Aufschlag sachverständigengemäß angesetzt. Die Garagengrundstücke betragen 50% des Bodenrichtwertes.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 10.12.2024 vor.

Gemeinde	Rees
Ortsteil	Rees
Bodenrichtwertnummer	440051
Der Bodenrichtwert ² beträgt	220,00 €/m ² (misch/mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Tiefe	35 m
Geschosszahl	I-II

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2024 und Boris.nrw vom 10.12.2024

Flurstück 93 Abgabefreier BW: $68 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	22.440,00 €
--	--------------------

Flurstück 94 Abgabefreier BW: $10 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	3.300,00 €
--	-------------------

Flurstück 95 Abgabefreier BW: $09 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	2.970,00 €
--	-------------------

Flurstück 111 Abgabefreier BW: $30 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	9.900,00 €
---	-------------------

Flurstück 112 Abgabefreier BW: $30 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	9.900,00 €
---	-------------------

Flurstück 113 Abgabefreier BW: $102 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$	33.660,00 €
--	--------------------

Flurstück 114 Abgabefreier BW: $27 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 0,5 =$	2.970,00 €
---	-------------------

Flurstück 115 Abgabefreier BW: $28 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 0,5 =$	3.080,00 €
---	-------------------

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL)

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Rheinstraße 4 46459 Rees
Baujahr: 1949
Modernisierungsgrad: 10 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 37 Jahre
lineare Alterswertminderung: 54,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 3.23 / 3.31	653	725	833	1003	1250	
Gebäudestandardkennzahl						3,01
Außenwände	1 x 23% x 833					191 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 833					125 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 833					92 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 833					92 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 833					92 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 833					42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 833					75 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 833					75 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 833					50 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					834 €/m² BGF

Objekt : Miststräßchen 1, 46459 Rees

Baujahr: 1974

Modernisierungsgrad: 12 Punkte

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 48 Jahre

lineare Alterswertminderung: 40,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,00
Außenwände	1 x 23% x 1005					231 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005					151 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005					50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005					90 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005					90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					1005 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Im konkreten Fall wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unterstellt, das Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung kontinuierlich durchgeführt wurden.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Gebäude liegt kein Sachwertfaktor vor.

4.4.2 Sachwertberechnung Rheinstraße 4, Flurstücke 93,94 und 95

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

Wertermittlungstichtag (WEST):	4. November 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	184,0 VIII 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	184,0
Baujahr:	1949
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Reihemittelhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	834 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	834 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	7,400	x	9,050	66,97 m ²
EG Anbau	2,000	x	5,000	10,00 m ²
EG Anbau	2,000	x	5,000	10,00 m ²
OG	7,400	x	9,050	66,97 m ²
DG	7,400	x	9,050	66,97 m ²
Brutto-Grundfläche				220,91 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	220,91 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	184,0

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1949	834 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		834 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.535 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	339.096,85 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	339.096,85 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 54,00% (linear)	-183.112,30 €
Gebäudewert WGH zum WEST	155.984,55 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

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

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	155.984,55 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	4.679,54 €
Bodenwert	28.710,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	189.374,09 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	189.374,09 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können. Daher werden 10% Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung von 10% für fehlende Innenbesichtigung	-19.000 €

Sachwert des Grundstücks **170.374,09 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **170.400,00 €**

4.4.3 Sachwertberechnung Miststräßchen 1 Flurstücke 111,112 und 113

WGH

Wertermittlungstichtag (WEST):	4. November 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	184,0 VIII 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	184,0
Baujahr:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ freistehendes Haus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	1005 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	1005 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	6,635	x	9,450	50%	31,35 m ²
EG	6,230	x	7,980	50%	24,86 m ²
DG	6,635	x	9,450		62,70 m ²
DG	6,230	x	7,980		49,72 m ²
Brutto-Grundfläche					168,62 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	168,62 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	184,0

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1974	1.005	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		1.005	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.849	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	311.778,38 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	311.778,38 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	40,00%	(linear)	-124.711,35 €
Gebäudewert WGH zum WEST			187.067,03 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

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

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	187.067,03 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	5.612,01 €
Bodenwert	53.460,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	246.139,04 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		246.139,04 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung von 10% für fehlende Innenbesichtigung	-25.000 €

Sachwert des Grundstücks
221.139,04 €
Sachwert des Grundstücks gerundet
221.100,00 €

4.4.4 Sachwertberechnung Miststräßchen Flurstück 114

Garage	
Wertermittlungssichttag (WEST):	4. November 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	184,0 VIII 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	184,0
Baujahr:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Garage	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	485 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	485 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	3,900	x	7,000	27,00 m ²
Brutto-Grundfläche				27,00 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	27,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	184,0

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1974	485 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		485 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		892 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	24.084,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	24.084,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	63,00%	(linear)	-15.172,92 €
Gebäudewert Garage zum WEST			8.911,08 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

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

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	8.911,08 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	0,00 €
Bodenwert	2.970,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	11.881,08 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		11.881,08 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	0 €

Sachwert des Grundstücks
11.881,08 €
Sachwert des Grundstücks gerundet
11.900,00 €

4.4.5 Sachwertberechnung Miststräßchen Flurstück 115

Garage	
Wertermittlungssichttag (WEST):	4. November 2024
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	184,0 VIII 2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	184,0
Baujahr:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Garage	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	485 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	485 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	4,000	x	7,000	28,00 m ²
Brutto-Grundfläche				28,00 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	28,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	184,0

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1974	485 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		485 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		892 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	24.976,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	24.976,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	63,00%	(linear)	-15.734,88 €
Gebäudewert Garage zum WEST			9.241,12 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

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

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	9.241,12 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	0,00 €
Bodenwert	3.080,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	12.321,12 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		12.321,12 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	0 €

Sachwert des Grundstücks
12.321,12 €
Sachwert des Grundstücks gerundet
12.300,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 04.11.2024

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für die das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Rheinstraße 4, 46459 Rees, Flur 26 Flurstücke 93,94 und 95** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

170.400 €

(in Worten: einhundertsiebzigtausendvierhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, Rheinstraße 4, 46459 Rees, Flur 26, Flurstücke 93,94 und 95 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Rees	731	Rees	26	93	153.400 €
Rees	731	Rees	26	94	8.500 €
Rees	731	Rees	26	95	8.500 €
Summe					170.400 €

Der Verkehrswert für die das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Miststräßchen 1, 46459 Rees, Flur 26 Flurstücke 111,112 und 113** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

221.100 €

(in Worten: zweihunderteinundzwanzigtausendeinhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, Miststräßchen 1, 46459 Rees, Flur 26, Flurstücke 111,112 und 113 um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Rees	731	Rees	26	111	139.100 €
Rees	731	Rees	26	112	41.000 €
Rees	731	Rees	26	113	41.000 €
Summe					221.100 €

Der Verkehrswert für die das mit einer Garage bebaute Grundstück, **Miststräßchen , 46459 Rees, Flur 26 Flurstück 114** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

11.900 €

(in Worten: elftausendneunhundert EURO)

ermittelt.

Der Verkehrswert für die das mit einer Garage bebaute Grundstück, **Miststräßchen , 46459 Rees, Flur 26 Flurstück 115** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

12.300 €

(in Worten: zwölftausenddreihundert 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, 12. Dezember 2024

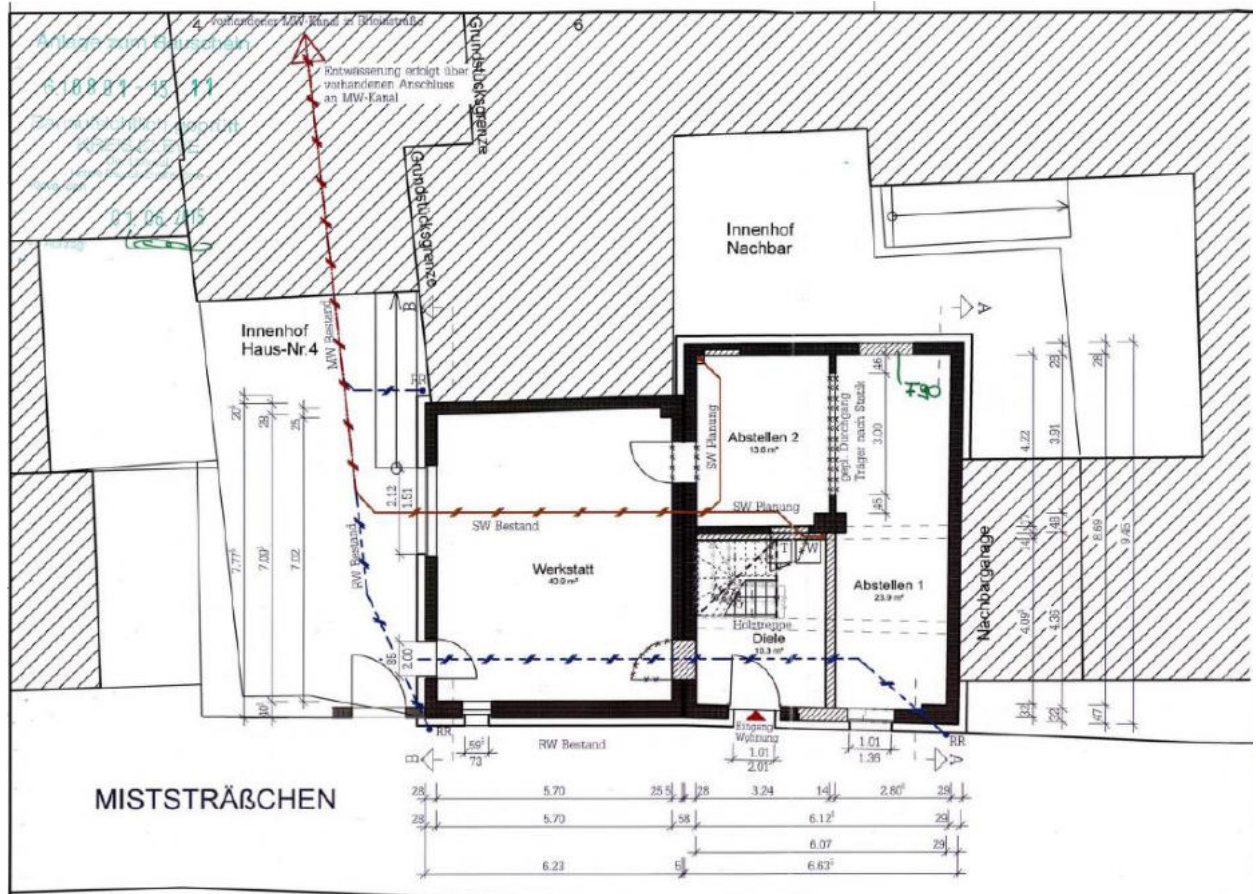
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	49
6.2 Wohnflächenaufstellung	55
6.3 Flurkarte	56
6.4 Fotos	57
Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	60
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	61
6.7 Anliegerbescheinigung	67
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	68
6.9 Auskunft Denkmalschutz	68

6.1 Grundrisse

Miststräßchen 1



Anlage zum Bauschein

6.10801-15 11

Bausaufsichtlich geprüft

KREIS KLEVE

Der Lärker

→ Untere Prüfungsinstanz →

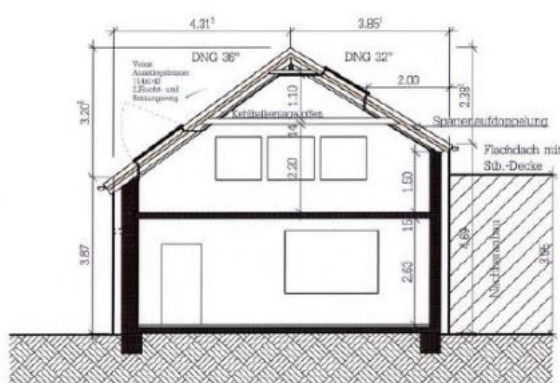
Kleve, Den

01.06.2015

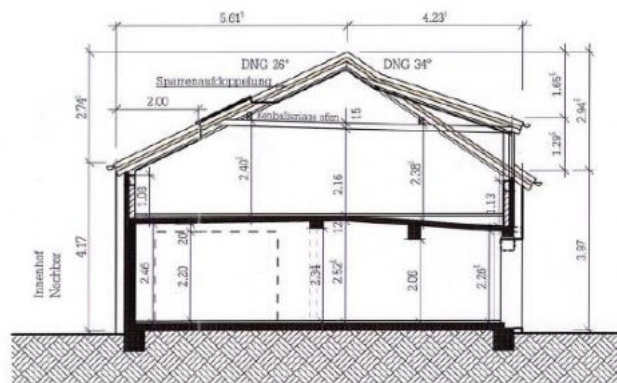
im Auftrag



FRONTANSICHT



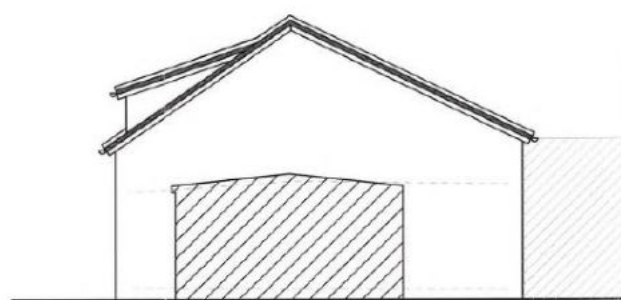
SCHNITT B-B



SCHNITT A-A



**GIEBELANSICHT
(INNENHOF)**



**GIEBELANSICHT
(NACHBARGARAGE)**

Anlage zum Beuschein

6.10801-15 11

Beauftragter: ...

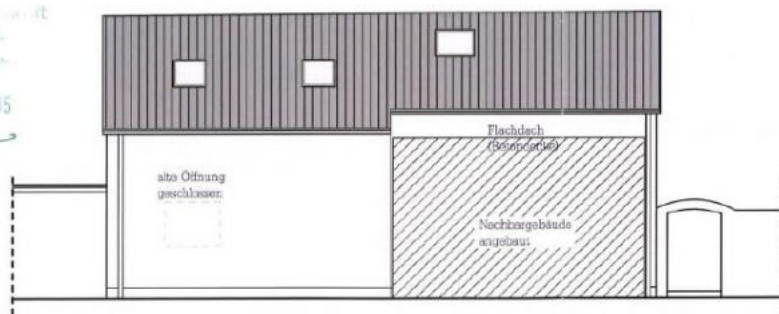
KREIS KLEVE

Die Lärche
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Kleve, den

01.06.2015

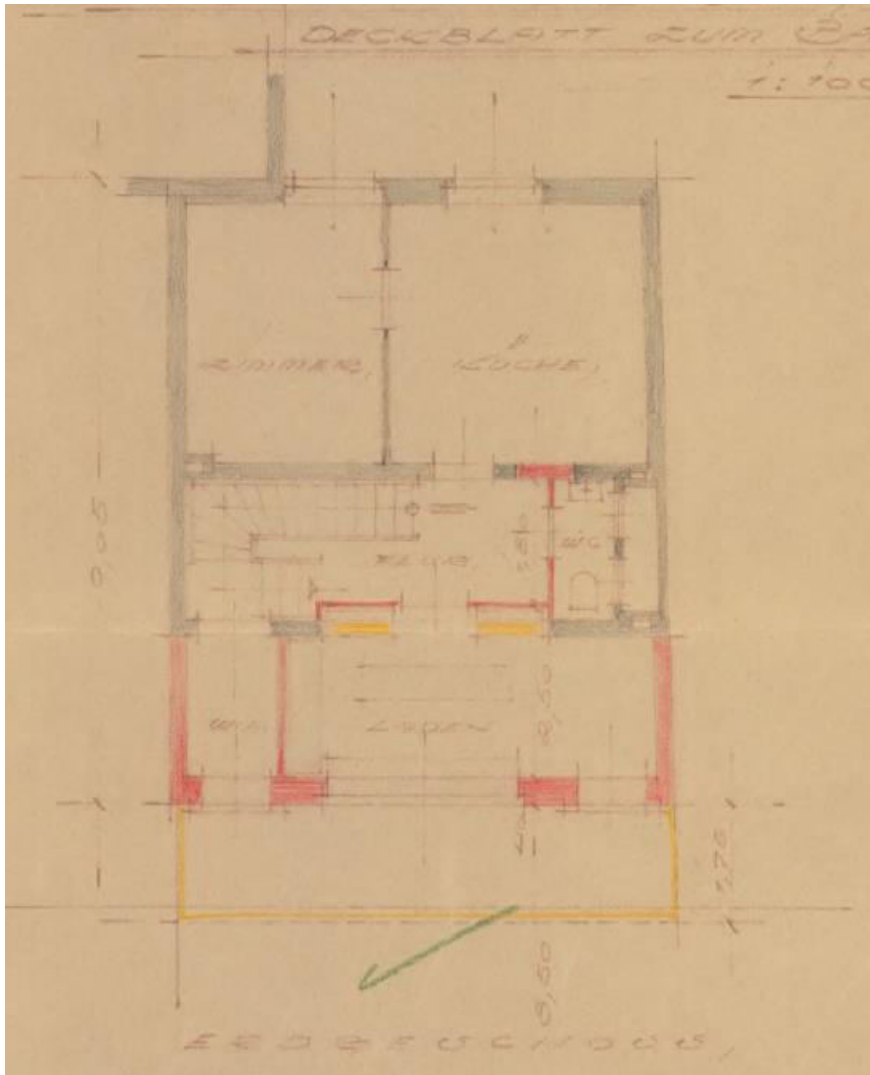
im Auftrag

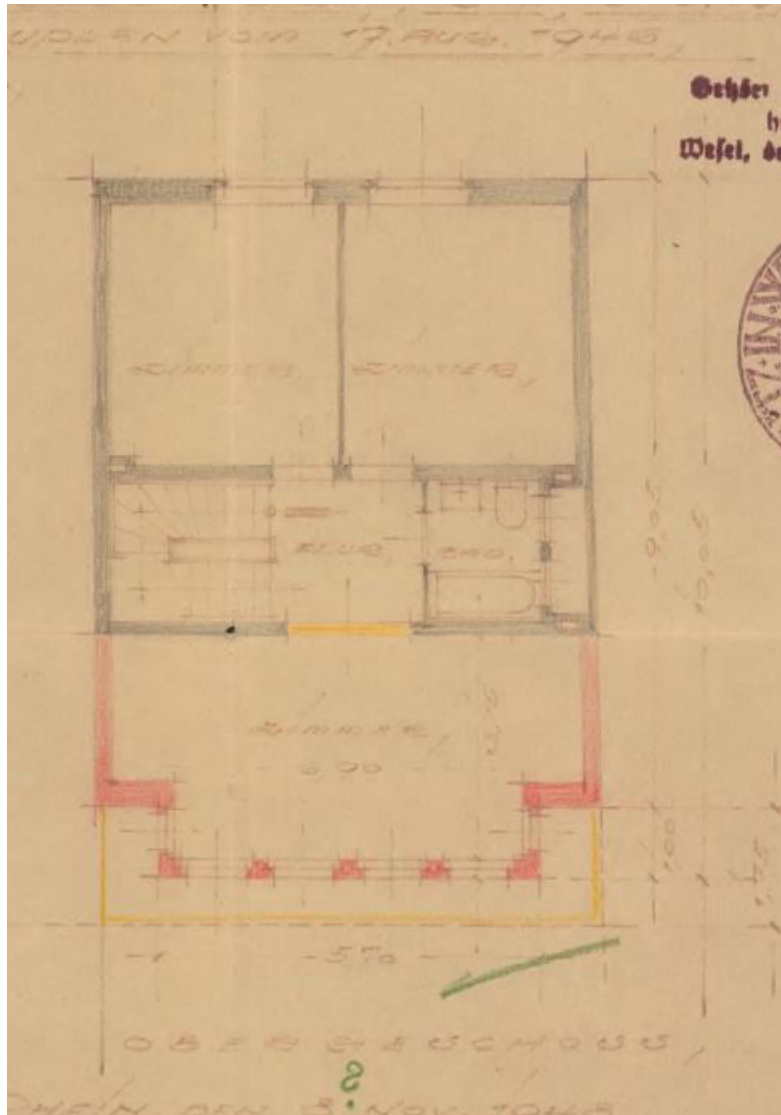
[Signature]



RÜCKANSICHT

Rheinstraße 4





6.2 Wohnflächenaufstellung

Nachweis der Wohnflächen nach WoFIV (zwischen fertigen Wandoberflächen)		
1.	Erdgeschoss	lt. WoFIV: (Fertigmaßfläche)
1.1	Diele	10,60 m ²
2.	Dachgeschoss	
2.1	Wohnen, Kochen, Essen	35,05 m ²
2.2	Bad	5,98 m ²
2.3	Abstellen	7,07 m ²
2.4	Schlafen 1	17,50 m ²
2.5	Schlafen 2	<u>10,12 m²</u>
		75,72 m ²
Gesamt-Wohnfläche im EG u. DG		86,32 m ²

Anlage zum Bauschein
6.10801-15 11
Bauaufsicht geprüft
KREIS KLEVE
Der Landrat
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Kleve, den
01.06.2015
im Auftrag

Nachweis der Nutzflächen (zwischen fertigen Wandoberflächen)		
1.	Erdgeschoss	
1.1	Werkstatt (Radio + TV)	40,90 m ²
1.2	Abstellen 1	23,90 m ²
1.3	Abstellen 2	<u>13,10 m²</u>
Gesamt-Nutzfläche im EG		77,90 m ²

6.3 Flurkarte



6.4 Fotos





