



Von der Industrie- und
Handelskammer Niederrhein
zu Duisburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Anja Wilkin

In den Galleien 9
47533 Kleve

Telefon 02821-24997
www.anjawilkin.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Gemeinde	47551 Bedburg-Hau
Ortsteil	Hau
Lagebezeichnung	Hebbenshof 21
Katasterbezeichnung	Gemarkung Hau, Flur 17, Flurstück 193 (368 m ²)
Grundbuch	Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Hau Blatt 1673
Verkehrswert	<u>388.000 €</u>
Wertermittlungstichtag	10. Oktober 2024
Ausfertigungsdatum	07. November 2024
Aktenzeichen	24009 (beim Amtsgericht Kleve 27 K 20/24)
Ausfertigung	Internetversion



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Objekt	4
1.5	Unterlagen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Grundstück	6
2.3	Privatrecht	7
2.4	Öffentliches Recht	7
2.5	Altlasten	9
2.6	Gebäudeeinmessung	9
2.7	Dichtheitsprüfung	9
2.8	Zubehör	9
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1	Vorbemerkung	10
3.2	Gebäude	10
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Berechnungen	12
3.5	Sonstiges	12
4	Grundstücksmarkt	13
4.1	Grundstücksmarktsituation	13
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	13
5	Wertermittlungsgrundsätze	14
5.1	Vorschriften	14
5.2	Wertermittlungsverfahren	14
5.3	Gewähltes Verfahren	15
6	Bodenwert	16
6.1	Bodenrichtwert	16
6.2	Bodenwert	16
7	Sachwert	17
7.1	Sachwertmodell	17
7.2	Herstellungskosten	17
7.3	Vorläufiger Sachwert	19
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	21
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	21
7.6	Sachwert	22
8	Ertragswert	23
8.1	Ertragswertmodell	23
8.2	Bewirtschaftungskosten	24
8.3	Reinertrag	25
8.4	Liegenschaftszins	25
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	25
8.6	Ertragswert	26
9	Immobilienrichtwert	27
10	Verkehrswert	28
10.1	Wertvergleich	28
10.2	Verkehrswert	28
11	Anlagen	29
11.1	Bauzeichnungen	29
11.2	Fotos	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 03.09.2024 soll das am 02.12.2020 für das Verfahren 8 K 32/20 (Amtsgericht Kleve) erstellte Wertgutachten überprüft bzw. soweit notwendig aktualisiert oder insgesamt neu erstellt werden.

Die Sachverständige wird beauftragt:

- a) Ihr Gutachten vom 02.12.2020 über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts dahingehend zu prüfen,
 - ob die darin aufgeführten Tatsachen noch den heutigen Gegebenheiten entsprechen
 - der seinerzeit ermittelte Wert auch nach den heutigen Umständen noch zutreffend ist
- b) Soweit der Wert aufgrund Änderung von Tatsachen oder Umständen nicht mehr aktuell ist, diesen entsprechend anzupassen.

Ausführung des Auftrags: Eine erneute Ortsbesichtigung wird durchgeführt, um augenscheinliche Änderungen festzustellen. Wegen geänderter Wertverhältnisse und Marktdaten werden die Berechnungen neu aufgestellt. Das Gutachten wird neu gefasst, denn die Verordnung hat sich geändert, und der Textteil erfährt entsprechende Änderungen.

1.2 Stichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung (10.10.2024) 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. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

1.3 Ortsbesichtigung

Der Eigentümer wurde mit Einwurf-Einschreiben vom 19.09.2024 zur Ortsbesichtigung am 10.10.2024 um 10.00 Uhr geladen. Zu diesem Zeitpunkt öffnete niemand die Tür. Das Grundstück wurde daraufhin nur von der Straße aus in Augenschein genommen. Einer schriftlichen Aufforderung vom 10.10.2024, einen Termin für eine Innenbesichtigung zu vereinbaren, kam der Eigentümer nicht nach.

Bereits bei der Bewertung im Jahr 2020 konnte das Haus nicht von innen besichtigt werden.

1.4 Objekt

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage aus dem Jahr 2003 bebaut.



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

1.5 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2024
- Mietspiegel der Gemeinde Bedburg-Hau vom 01.01.2024
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 04.07.2024
- Baulastenauskunft des Kreises Kleve vom 25.11.2020
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 30.10.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Bedburg-Hau vom 24.11.2020
- Bauakte der Gemeinde Bedburg-Hau, geführt seit 2002, Einsicht im Jahr 2020
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

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.

Das Grundstück liegt in einem Neubauviertel in Hau, einer der Ortschaften in der Sammelgemeinde Bedburg-Hau. Die Gemeinde hat insgesamt rund 13.000 Einwohner, verteilt über mehrere Ortschaften.

Die Ortschaft Hau besteht überwiegend aus Wohnvierteln, die in den 1960er bis 2000er Jahren entstanden sind. Sie schließen sich an das bebaute Ortsgebiet der Kreisstadt Kleve an.

Im Wohnviertel gibt es einen Supermarkt (600 m). Gemeindeverwaltung, Schulen und weitere Läden befinden sich im Ortsteil Schneppenbaum (3 km). Die Kreisstadt Kleve ist 4 km entfernt. Dort gibt es weiterführende Schulen und weitere Versorgungseinrichtungen.

Hau liegt über dem Niveau der Rheinniederung und ist nicht hochwassergefährdet.

Der Hebbenshof ist eine verkehrsberuhigte Straße in einem beliebten Wohnviertel, bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern aus den 2000er Jahren. Das Objekt liegt am Wendehammer einer Stichstraße (Sackgasse).



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

2.1.1 Verkehrsanbindung

Fernstraßen: Bundesstraße B 9 (600 m), Autobahn A 57 (Anschluss Goch) 12 km; Autobahn A 3 (Anschluss Emmerich) 15 km.

Parken: auf der Straße oder auf eigenem Gelände möglich.

Bus: Haltestellen der NIAG-Linien 51 und 56 in ca. 500 m Entfernung.

Bahn: Bahnhof Bedburg-Hau 3 km, Haltestelle der Nahverkehrsstrecke Kleve-Krefeld/-Düsseldorf.

Regionalflughafen Weeze: 29 km.

Internationaler Flughafen Düsseldorf: 88 km.

2.1.2 Erschließung

Straße:

Erschließung über die Gemeindestraße „Hebbenshof“, verkehrsberuhigt ausgebaut mit gepflasterter Fahrbahn, Grünstreifen (Sickerstreifen) und Straßenbeleuchtung.

Das Objekt liegt in einer Stichstraße ohne Bürgersteig am Wendehammer.

Hausanschlüsse:

Anschluss an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Kanalanschluss; Telefon- und schneller Internetanschluss möglich.

2.2 Grundstück

Das Grundstück ist rechteckig geformt (Breite 18,4 m, Tiefe 20,0 m). Mit einer Größe von 368 m² ist es etwas kleiner als der Durchschnitt der Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Norden ausgerichtet. Das Gelände ist eben.

Das Grundstück wurde am Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt.

Bei der Außenbesichtigung gab es keine Hinweise darauf, dass auf dem Grundstück ein Gewerbe betrieben wurde.

Der Vorgarten (Zierkiesfläche) ragt mit wenigen Quadratmetern in den gemeindlichen Grünstreifen hinein.



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

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 04.07.2024 (Amtsgericht Kleve, 27 K 20/24).

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

2.3.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

2.4 Öffentliches Recht

2.4.1 Baugenehmigungen

Am 10.01.2003 teilte die Gemeinde Bedburg-Hau den Bauherren mit, dass für das Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pkw-Doppelgarage“ kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Es handelt sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben nach § 67 der Landesbauordnung NRW.

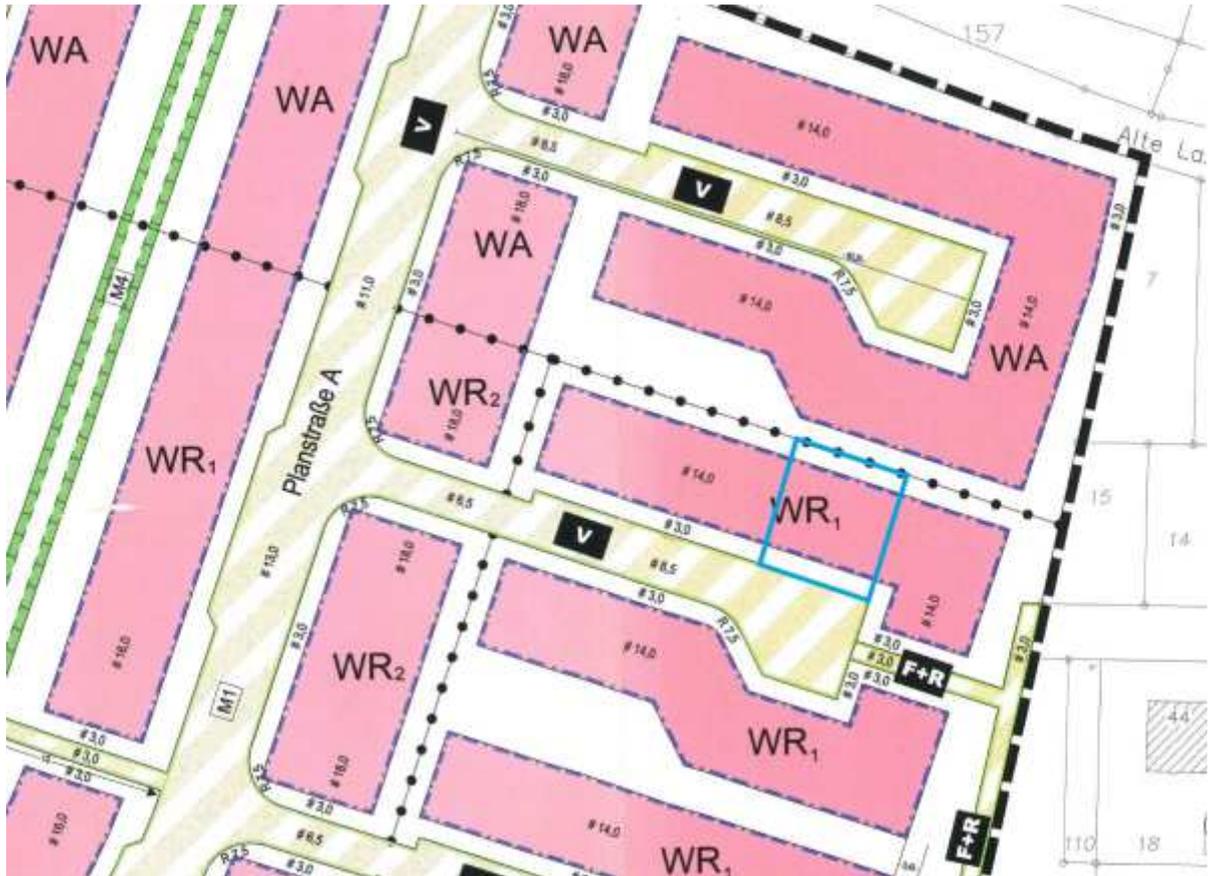
2.4.2 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

2.4.3 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 (Wolfshaag) der Gemeinde Bedburg-Hau, rechtskräftig geworden am 06.02.2002. Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: WR (Reines Wohngebiet)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ: 0,3
Geschossflächenzahl GFZ: nicht festgelegt
1 Vollgeschoss, maximal 2 Wohneinheiten



© www.geoportal-niederrhein.de 2024 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Grundstück ist zu 40 % überbaut und überschreitet damit die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 (30 % Überbauung). Gebäudeerweiterungen sind vermutlich nicht zulässig.

Die Ausbaumöglichkeit des Spitzbodens zu Wohnraum kann auf dem Wege eines Bauantrags erfragt werden. Zuständig ist der Kreis Kleve als Bauaufsichtsbehörde. Die Einrichtung von Wohnraum auf der Garage wird im Bauwisch (3 m-Grenzabstand) nicht zulässig sein.

2.4.5 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagen.

2.4.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Gemeinde Bedburg-Hau bescheinigt, dass das Grundstück Zugang zu einer öffentlichen Erschließungsanlage hat.

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch ist nicht mehr zu zahlen.

Straßenanliegerbeiträge für Ausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen ebenfalls nicht an.

Die Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet.

2.4.7 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.

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

2.5.3 Kampfmittel

Im zweiten Weltkrieg lag Bedburg-Hau im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Gebäudeeinmessung

Die aufstehenden Gebäude sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen.

2.7 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.

2.8 Zubehör

Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB wurde bei der Außenbesichtigung nicht vorgefunden. Es ist nicht bekannt, ob sich Zubehör im Hausinneren befindet.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), auf 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 in der Raumluft
- ob das Objekt in angemessener Höhe versichert ist

3.2 Gebäude

Wohnhaus: Massivbau, Einfamilienhaus, freistehend, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Doppelgarage: Massivbau, eingeschossig mit Dachgeschoss

Baujahr: 2003, Architekt: Heinz-Theo Zevens

3.2.1 Gebäudebeschreibung

Außenwände

- Mauerwerk mit Kerndämmung und rotbrauner Verblendung

Dach

- Satteldach mit Krüppelwalm
- dunkle Ziegeleindeckung
- Dachrinnen Zink

Fenster und Außentüren

- Kunststoffrahmen (außen tannengrün) mit Isolierverglasung
- Kunststoff-Rollläden
- 1 Dachflächenfenster
- Haustür Kunststoffrahmen (tannengrün) mit Lichtausschnitt

Innenwände und Türen

- Innenwände vermutlich massiv
- Art der Türen nicht bekannt

Deckenkonstruktion und Treppen

- Stahlbetondecke über Erdgeschoss
- Holzbalkendecke über Dachgeschoss
- Art der Treppe nicht bekannt

Fußböden

- schwimmender Estrich mit Fliesen in der Eingangsdiele
- sonstige Bodenbeläge nicht bekannt

Sanitäreinrichtungen

- EG: Duschbad mit WC, Waschtisch, Dusche
- DG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, WC

Heizung

- vermutlich eine Gas-Zentralheizung
- Art der Warmwasserbereitung nicht bekannt

sonstige technische Ausstattung

- keine Besonderheiten bekannt, baujahrstypische Ausstattung wird unterstellt

besondere Bauteile

- nicht sichtbar

3.2.2 Grundriss

Beurteilung nach den Bauzeichnungen:

- keine Unterkellerung
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich
- Dachgeschoss mit 3 Schlafzimmern
- Spitzboden (nicht bekannt, ob er ausgebaut ist oder ob er zu Wohnraum ausbaufähig ist)

Es ist nicht bekannt, ob der Grundriss gemäß den Bauzeichnungen realisiert wurde.

Der Spitzboden über der Garage ist kein Aufenthaltsraum in Sinne der Bauordnung. Nach den Bauzeichnungen ist er über eine Luke in der Garage erreichbar. Das Dach von Wohnhaus und Garage wurde jedoch entgegen der Darstellung in den Bauzeichnungen miteinander verbunden. Es ist nicht bekannt, ob auch ein Durchgang vom Wohnhaus zum Garagenspeicher geschaffen wurde.

3.2.3 Zustand

Dem äußerem Eindruck nach zu urteilen befand sich das Haus am Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand mit geringen Instandhaltungsrückständen wie beispielsweise dem Anstrich des Dachüberstandes.

Bei der Bewertung wird ein gebrauchsfähiger, den Vorschriften genügender Zustand der Bauteile und der Ausstattung unterstellt.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden.

3.3 Außenanlagen

- Doppelgarage (Verblendung wie beim Wohnhaus, 2 Metall-Schwingtore, ausgebautes Dachgeschoss, Krüppelwalmdach mit Eindeckung wie beim Wohnhaus)
- Zierbetonpflasterung in der Einfahrt und zum Hauseingang
- Vorgarten: Kiesgarten, Pampasgras, niedriger Zaun
- Garten: Rasenfläche, Einfriedungen, Terrassenpflasterung
- Zustand: gepflegt

3.4 Berechnungen

Die Maße sind den Bauzeichnungen entnommen. Die bebaute Fläche erfasst nicht die versiegelten Freiflächen. Die Bruttogrundfläche berechnet sich nach DIN 277 (2016).

Wohnhaus	$9,70 * 11,00$	=	106,70 m ²
Doppelgarage	$5,70 * 7,50$	=	42,75 m ²
bebaute Fläche		=	149,45 m ²
bebauter Flächenanteil		=	40,6%

Erdgeschoss	$9,70 * 11,00$	=	106,70 m ²
Dachgeschoss	$9,70 * 11,00$	=	106,70 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus		=	213,40 m ²

Erdgeschoss	$5,70 * 7,50$	=	42,75 m ²
Dachgeschoss	$5,70 * 7,50$	=	42,75 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Doppelgarage		=	85,50 m ²

3.4.1 Wohnfläche

Die Räume konnten nicht ausgemessen werden. Stattdessen wurden die Raummaße den Bauzeichnungen entnommen und mit 3 % Putzabzug versehen. Die Abzüge in den Schrägen wurden den Bauberechnungen entnommen.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung. Sie ist dennoch als überschlägig zu betrachten, denn für eine genaue Wohnflächenberechnung ist eine Ausmessung der Räume erforderlich.

Diele	$(3,26*4,94 - 1,00*3,50 - 0,81*0,85/2 - 0,81*1,90) * 0,97$	=	10,40 m ²
Duschbad	$1,70 * 2,01 * 0,97$	=	3,31 m ²
Hauswirtschaft	$(2,51 * 2,75 - 0,81*0,90/2) * 0,97$	=	6,34 m ²
Wohnen/Essen	$8,90 * 5,15 * 0,97$	=	44,46 m ²
Küche	$3,65 * 5,05 * 0,97$	=	17,88 m ²
Terrasse	$8,5 * 2,5 * 1/4$	=	5,31 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss		=	87,70 m ²
Flur	$(1,885 * 2,00 + 1,885 * 1,00/2) * 0,97$	=	4,57 m ²
Bad	$(3,075 * 4,185 - 3,075 * 0,30) * 0,97$	=	11,59 m ²
Eltern	$(3,71 * 4,835 - 3,71 * 0,30) * 0,97$	=	16,32 m ²
Kind	$(4,71 * 4,65 - 1,00*1,00/2 - 4,71 * 0,9) * 0,97$	=	16,65 m ²
Kind	$(4,075*4,65 + 3,075*0,65 - 0,90*0,90/2 - 4,075*0,9) * 0,97$	=	16,37 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss		=	65,50 m ²
Wohnfläche insgesamt		=	153,20 m ²

3.5 Sonstiges

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

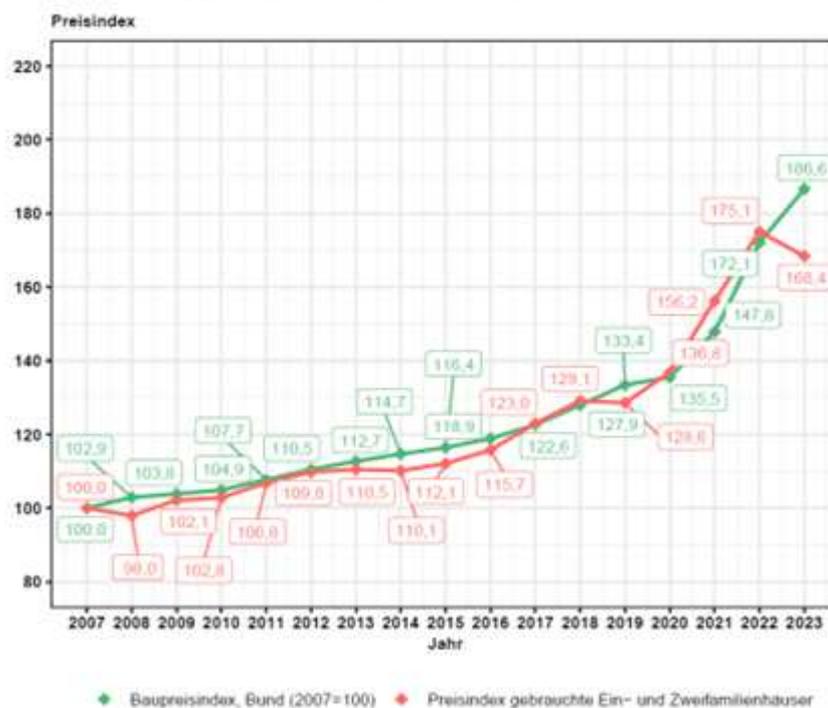
4.1 Grundstücksmarktsituation

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region die meistverkauften Objekte. Eine energiesparende Bauweise und barrierefreie Einrichtungen sind verkaufsfördernd. Schäden und Rückstände an den Gebäuden wirken verkaufshemmend, da die Kosten und die Dauer von Modernisierungsmaßnahmen aktuell schwierig einzuschätzen sind.

Durch die Niedrigzinspolitik nach der Bankenkrise 2008 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 Ende 2022 sind Preisrückgänge zu beobachten, und seit 2023 haben sich die Preise stabilisiert.

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2024. Im Laufe des Jahres 2024 sind die Preise weitgehend stabil geblieben.

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser



© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0), Grundstücksmarktbericht Kreis Kleve 2024

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Objekt ist ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus in einem beliebten Wohnviertel und gehört damit zu den marktgängigen Objekten.

Vorteile: Doppelgarage mit Speicher, Spitzboden.

Nachteile: keine Unterkellerung, kleines Grundstück, Garten nach Norden ausgerichtet (Terrasse im Schatten).

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA 2023)

§ 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 Roherträge, 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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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.

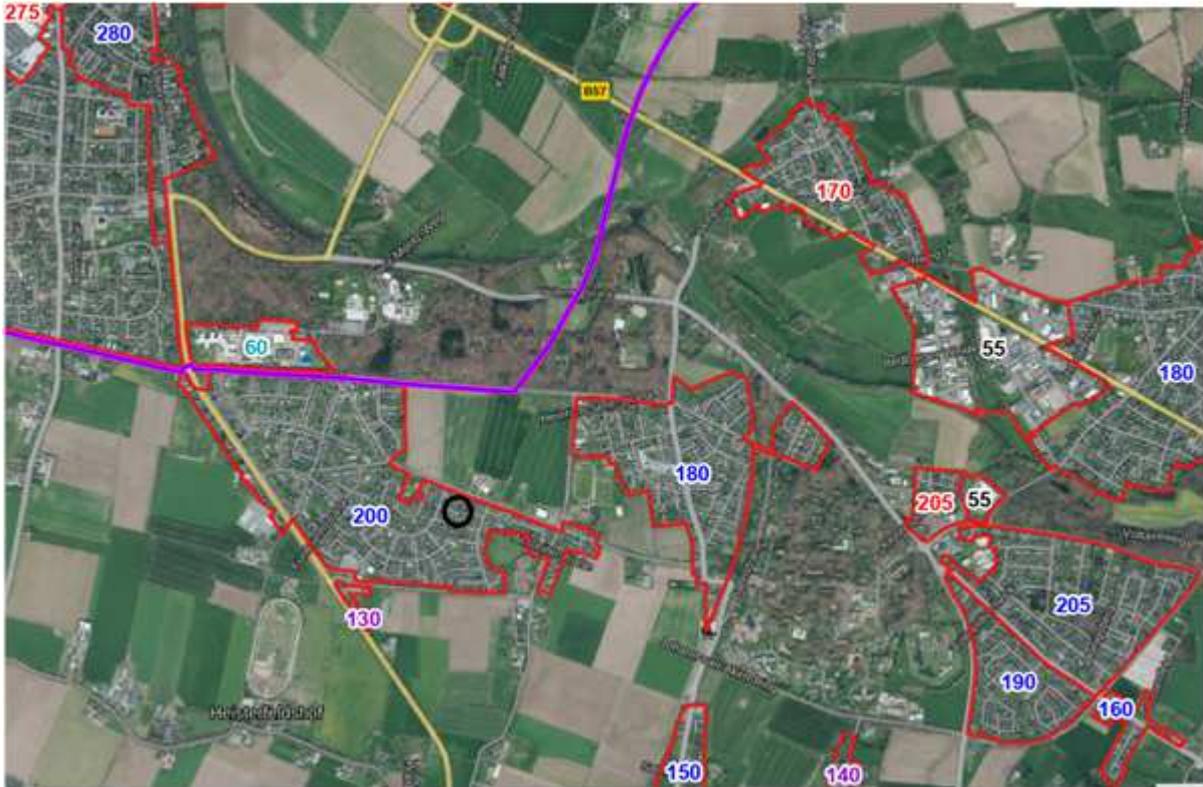
Da der Gutachterausschuss im Kreis Kleve Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ermittelt hat, und in Niedrigzinssituationen gelegentlich Einfamilienhäuser als Anlageobjekte erworben werden, ist eine Ertragswertermittlung möglich und sinnvoll.

Zur Stützung wird der Immobilienrichtwert ermittelt.

6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de einsehbar.



© www.boris.nrw.de 2024 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für die Wohngebiete in Hau zum 01.01.2023 und zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 200,- €/m² veröffentlicht.

Er bezieht sich auf Wohnbauflächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe bis 30 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

6.2 Bodenwert

Das Grundstück hat eine umgebungstypische Form und Größe. Der Boden wird mit dem Bodenrichtwert bewertet.

Bodenwert	368 m ²	x	200,- €/m ²	=	73.600,- €
------------------	--------------------	---	------------------------	---	------------

7 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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 ImmoWertV 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 örtliche 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 1.21 zugeordnet: freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

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			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 €/m ² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,00

© www.boris.nrw.de 2024 (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 1005	231 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005	151 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005	111 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005	111 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005	111 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005	50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005	90 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005	90 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005	60 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1005 €/m² BGF

© www.boris.nrw.de 2024 (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 Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Der Baupreisindex zum Basisjahr 2021 ist auf www.destatis.de einsehbar. Der Index vom 2. Quartal 2024 war am Stichtag veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Bezugsjahr 2010 wird daraus errechnet.

Bundesbaupreisindex Basis 2021, 2. Quartal 2024: 129,4

Bundesbaupreisindex Basis 2021, Jahresmittel 2010: 70,8

Bundesbaupreisindex Basis 2010, 2. Quartal 2024: $182,8 = 129,4 / 70,8 \times 100$

Herstellungskosten (NHK 2010)	213 m ² x 1.005,- €/m ²	=	214.065,- €
Herstellungskosten	214.065,- € x 182,8 / 100	=	391.311,- €

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 Wertermittlungstichtag und seinem Erhaltungszustand.

Das Baujahr ist das Kalenderjahr der überwiegenden Fertigstellung, also 2003.

Das Alter beträgt am Wertermittlungstichtag 21 Jahre (= 2024 - 2003).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 59 Jahren (= 80 Jahre - 21 Jahre). Modernisierungen oder gravierende Schäden, die eine Abweichung von der rechnerischen Restnutzungsdauer verlangen, sind nicht bekannt.

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten	=	391.311,- €
Alterswertminderungsfaktor	59 Jahre : 80 Jahre =	0,7375
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	391.311,- € x 0,7375 =	288.592,- €

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 vorläufige Sachwert der Garage wird aus Herstellungskosten (500,- €/m²), Indexierung mit dem Baupreisindex und Alterswertminderung (wie beim Wohnhaus 59/80) berechnet.

Doppelgarage mit Dach	=	57.970,- €
Pflasterungen, Gartengestaltung	=	6.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)	=	8.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen	=	71.970,- €

Nebenrechnung:

NHK 2010 für Garage	86 m ² x 500,- €/m ² =	43.000,- €
Herstellungskosten Garage	43.000,- € x 182,8 / 100 =	78.604,- €
vorläufiger Sachwert Garage	78.604,- € x 0,7375 =	57.970,- €

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.

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	288.592,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	=	71.970,- €
Bodenwert	=	73.600,- €
vorläufiger Sachwert	=	434.162,- €

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 heranführen (Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 67, einzusehen auf www.boris.nrw.de).

Der Zusammenhang zwischen den Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten wurde in der Auswertung des Jahres 2023 durch eine logarithmische Formel ausgedrückt.

Wegen der unterschiedlichen Marktverhältnisse in den einzelnen Quartalen des Jahres 2023 wurden vier unterschiedliche Funktionen ermittelt. Die Funktion des 4. Quartals 2023 kommt der Situation am Wertermittlungstichtag am nächsten.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2023	$3,931 - 0,233 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	0,91
---------------------------------------	---	---	------

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Berücksichtigt der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag nicht hinreichend, sind marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Objekt und die Marktlage weisen keine Abweichungen auf, die eine objektspezifische Anpassung des Sachwertfaktors erfordern.

vorläufiger Sachwert		=	434.162,- €
marktangepasster vorläufiger SW	$434.162,- \text{ €} \times 0,91$	=	395.087,- €

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:

- Rückstände
- Abweichung vom Bauantrag
- Zwangsversteigerungsvermerk

7.5.1 BoG: Rückstände

Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist daher nicht bekannt, ob Schäden oder Rückstände vorliegen.

Als Sicherheitsabschlag für eventuell vorliegende Schäden und Rückstände wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwerts angebracht.

7.5.2 BoG: Abweichung vom Bauantrag

In der Örtlichkeit ist das Garagendach an das Hausdach angebunden worden. Dies legt den Gedanken nahe, dass ein Zugang vom Dachgeschoss zum Garagenspeicher geschaffen wurde. In den Bauzeichnungen, die zur Genehmigungsfreistellung vorgelegt wurden, sind die Dächer getrennt voneinander dargestellt.

Im Rahmen dieser Bewertung kann nicht beurteilt werden, ob die vorgefundene Situation genehmigungsfähig ist.

Für die Abweichung wird ein pauschaler Abschlag von 2.000,- € angebracht.

7.5.3 BoG: Zwangsversteigerungsvermerk

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

7.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Instandhaltungsrückstände	434.162,- € x 5%	=	- 21.708,- €
Abweichung vom Bauantrag		=	- 2.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 23.708,- €

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	=	395.087,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 23.708,- €
Sachwert	=	371.379,- €

8 Ertragswert

Folgende Größen gehen in den Ertragswert ein: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert und 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. Hierzu ist von den tatsächlichen Erträgen auszugehen, wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Mieten liegen.

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.

8.1.1 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 die Wohnung ermittelt.

8.1.2 Mietspiegel

Der Mietspiegel der Gemeinde Bedburg-Hau vom 01.01.2024 ist ein nicht-qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, einsehbar auf www.bedburg-hau.de.

Er gibt für Wohnungen der Baujahre 2000-2009 mit einer Größe über 95 m², in normalen Wohnlagen, eine Nettokaltmiete von 6,75 €/m² an.

Für besondere Eigenschaften besteht ein Zu- und Abschlagsystem, z. B. 15-25 % für freistehende Einfamilienhäuser, 10 % für Passivhäuser, 3 % für gute Wohnlage.

8.1.3 Marktüblich erzielbare Miete

Ausgangswert ist die Miete von 6,75 €/m² für über 95 m² große Wohnungen der Baujahre 2000-2009.

Der Vorteil für das Wohnen in einem Einfamilienhaus ohne Keller und mit kleinem Garten wird 15 % Zuschlag eingeschätzt.

Es handelt sich nicht um ein Passivhaus, also kein Zuschlag.

Die Lage ist normal und begründet keinen Zuschlag.

Quadratmetermieten sinken bei wachsender Wohnfläche. Das Ertragswertmodell der AGVGA empfiehlt eine Wohngrößenanpassung, indem die Miete um 1 % je 10 m² Übergröße zum oberen Grenzwert des Mietspiegels gesenkt wird. In diesem Fall geht es um die Differenz von 95 m² auf 153 m², für die ein Abschlag von 5 % angebracht wird.

Die Mieten haben sich seit Erstellung des Mietspiegels nicht signifikant geändert. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Miete für die Doppelgarage wird mit pauschal 60,- € im Monat angesetzt.

Quadratmetermiete Wohnung > 95 m ²		=	6,75 €/m ²
Zuschlag für freistehendes EFH	6,75 €/m ² x 15%	=	1,01 €/m ²
Abschlag für große Wohnfläche	6,75 €/m ² x -5%	=	- 0,34 €/m ²
Quadratmetermiete		=	7,42 €/m ²

Miete Wohnhaus	153,20 m ² x 7,42 €/m ²	=	1.137,- €
Miete Doppelgarage		=	60,- €
marktüblich erzielbare Miete		=	1.197,- €
jährlicher Rohertrag	1.197,- € x 12	=	14.364,- €

8.2 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 2024 betragen sie 352,- € (=230 x 117,8 / 77,0).

Die Verwaltungskosten für Garagen betragen 30,- € im Jahr 2001, und haben sich 2024 auf 46,- € erhöht.

Der Modellansatz für die Instandhaltungskosten beträgt jährlich 9,0 € pro Quadratmeter Wohnfläche (2001) bzw. 13,8 €/m² im Jahr 2024.

Die Instandhaltungskosten für eine Garage sind 68,- € (2001) bzw. 104,- € (2024).

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

Verwaltungskosten Wohngebäude	=	352,- €
Verwaltungskosten Garage	=	46,- €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	153,20 m ² x 13,8 €/m ²	= 2.114,- €
Instandhaltungskosten Garage	=	104,- €
Mietausfallwagnis	14.364,- € x 2%	= 287,- €
jährliche Bewirtschaftungskosten	=	2.903,- €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	=	20,2%

8.3 Reinertrag

Rohertrag	=	14.364,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	=	- 2.903,- €
Reinertrag	=	11.461,- €

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 Bodenwertverzinsungsbetrag.

8.4 Liegenschaftszins

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 2024 (Seite 70) für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer zwischen 40 und 64 Jahren einen Liegenschaftszins von 1,9 % an.

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

Bei dem durchschnittlichen Objekt sind keine objektspezifischen Anpassungen an den Liegenschaftszins anzubringen.

8.5 Vorläufiger 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 beträgt wie im Sachwertverfahren 59 Jahre.

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.

Bei einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren und einem Liegenschaftszins von 1,9 % beträgt er 35,29.

8.6 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.

Reinertrag		=	11.461,- €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag	73.600,- € x 1,9%	=	- 1.398,- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		=	10.063,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	59 Jahren u. 1,9%	=	35,29
vorl. Ertragswert der baulichen Anlagen	10.063,- € x 35,29	=	355.123,- €
Bodenwert		=	73.600,- €
vorläufiger Ertragswert		=	428.723,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 23.708,- €
Ertragswert		=	405.015,- €

9 Immobilienrichtwert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV.

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 2020 bis 2023 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 Wert einfluss von Schäden oder sonstigen Besonderheiten nicht enthalten.

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 Nebengebäude und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, um den Immobilienrichtwert an das Objekt heranzuführen.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve		=	2.987,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Bedburg-Hau	x	0,99
Vergleichsfaktor Baujahr	2003	x	1,00
Vergleichsfaktor Wohnfläche	153,20 m ²	x	0,88
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	200,- €/m ²	x	1,02
Vergleichsfaktor Bauweise	frei stehend	x	1,00
Vergleichsfaktor Keller	0 % unterkellert	x	0,95
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	3,00	x	1,00
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	0 Punkte	x	1,00
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	368 m ²	x	0,94
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	2.370,- €/m ²
Immobilienrichtwert	153,20 m ²	x	2.370,- €/m ²
Zuschlag für Nebengebäude		+	57.970,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	- 23.708,- €
Immobilienrichtwert		=	397.346,- €

10 Verkehrswert

10.1 Wertvergleich

Sachwert: rund 371.000,- €
Ertragswert: rund 405.000,- €
Immobilienrichtwert: rund 397.000,- €

Der Verkehrswert wird als Mittel aus Sach- und Ertragswert gebildet. Beide Werte sind aus marktkonformen Datenmodellen ermittelt worden.

Sachwert	371.379,- € x 1/2	=	185.690,- €
Ertragswert	405.015,- € x 1/2	=	202.508,- €
Verkehrswert		=	388.198,- €

Der Immobilienrichtwert ist als grober Näherungswert zu betrachten.

Wertunsicherheit besteht insofern, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte und der tatsächliche Innenzustand nicht in den Wert eingehen konnte.

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Hau, Flur 17, Flurstück 193 (Hebbenshof 21) wird zum Wertermittlungstichtag 10.10.2024 angegeben mit gerundet

388.000 €.

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

Kleve, den 07. November 2024

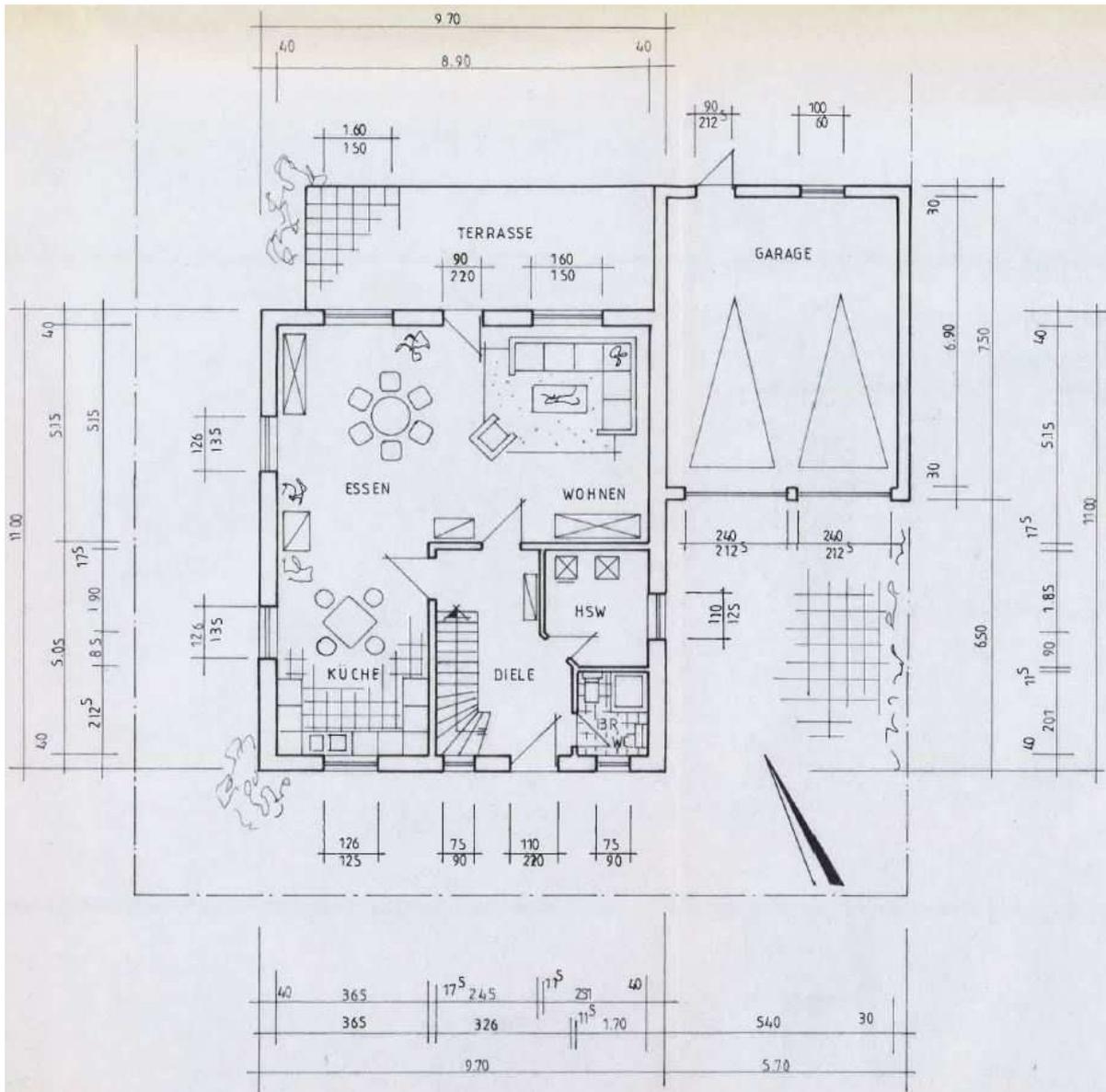
Verwendung des Gutachtens

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

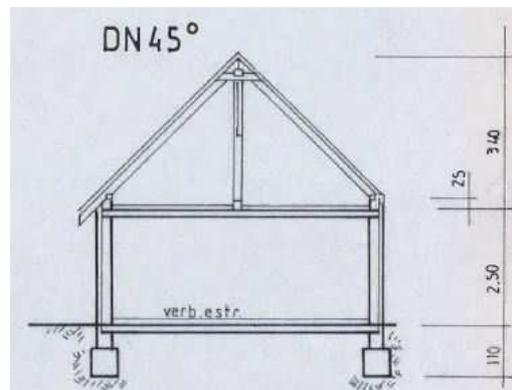
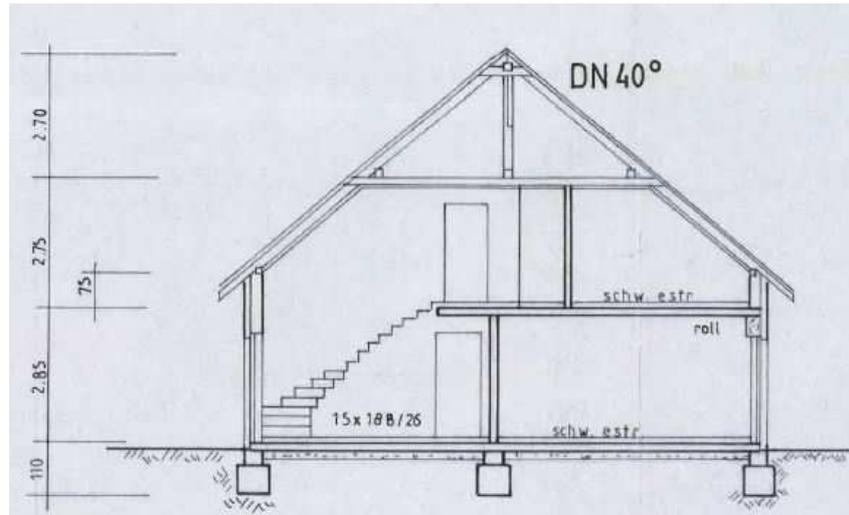
11.1.1 Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung des Architekten Zevens, der amtlichen Bauakte entnommen

**Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)
des Wohnhauses „Hebbenshof 21“ in Bedburg-Hau**

11.1.3 Schnitt, Ansicht



Zeichnungen des Architekten Zevens, der amtlichen Bauakte entnommen

In der Örtlichkeit sind die Dächer von Wohnhaus und Garage verbunden

**Schnitt von Wohnhaus und Garage sowie Gartenansicht (unmaßstäblich)
des Wohnhauses „Hebbenshof 21“ in Bedburg-Hau**

11.2 Fotos



Foto 1: Hebbenshof 21



Foto 2: Südansicht



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Südwestansicht

Innenfotos werden zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner nicht veröffentlicht.