

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 14.06.2023
Gutachten Nr. 464462305
Gericht AZ: 008 K 030/22

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit zwei Wohneinheiten bebaute Grundstück **Langgattweg 45, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 22, Flurstück 16**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag **09.05.2023** ermittelt mit



223.700 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausendsiebenhundert 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.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen.....	- 12 -
3.1.Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 17 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 17 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 17 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Beschreibung Wohneinheit 1	- 18 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen,	- 18 -
3.3.2 Innenansichten.....	- 18 -
3.4 Beschreibung Wohneinheit 2	- 18 -

3.4.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen,	- 18 -
3.4.2 Innenansichten	- 19 -
3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 19 -
3.6 Allgemeinbeurteilung	- 21 -
3.7 Zubehör	- 21 -
3.8 Rechte und Belastungen	- 21 -
3.9 Mietverhältnis	- 21 -
4 Wertermittlung	- 22 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	- 22 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 22 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	- 23 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV	- 25 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 25 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 32 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 09.05.2023	- 34 -
6 Anlagenverzeichnis	- 35 -
6.1 Grundrisskizzen	- 36 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	- 39 -
6.3 Flurkarte	- 41 -
6.4 Fotos	- 42 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 46 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	- 47 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 48 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 49 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 030/22
	Bewertungsobjekt	Ehemalige Hofstelle als Freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
	Adresse	Langgattweg 45, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Renovierungs- und Ausbauarbeiten größtenteils in Eigenleistung ausgeführt, ohne Hinzuziehung eines Architekten und/oder der Bauaufsichtsbehörde Genehmigungsunterlagen bzgl. Ausbau der ehemaligen Tenne und Errichtung von 2 Wohneinheiten liegen nicht vor!
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	03.04.2023
	Ortstermin	09.05.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	09.05.2023

Gebäude	Baujahr	Unbekannt, Renovierungsarbeiten in 2003 bis 2006
	Wohnfläche	rd. 61 m² Erdgeschoss WE 1 rd. 39 m² Dachgeschoss WE 1 rd. 52 m² Erdgeschoss WE 2
	Grundstücksgröße	Flurstück 16 rd. 633 m²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 35 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Noch nicht erhoben

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 79.758 €
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 258.700 €
	BoG	./. 25.000 €
	Verkehrswert	223.700 €

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 03.04.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 14.04.2023).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
- 2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- 3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
- 4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
- 5) ob bei vorhandenen Bauwerken die 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 nicht geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigegefügt
- 5) die Gebäudeeininmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigegefügt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am

Rhein vom 17.04.2023 für dieses Grundstück gibt es keine „Fristen“ in Bezug auf die Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

Entwässerungssatzung der Stadt Emmerich:

[https://www.emmerich.de/c12583ac004d98be/files/66-1_satzung_ueber_die_entwaesserung_der_grundstuecke_und_den_anschluss_an_die_oeffentliche_abwasseranlage_entwaesserungssatzung.pdf/\\$file/66-1_satzung_ueber_die_entwaesserung_der_grundstuecke_und_den_anschluss_an_die_oeffentliche_abwasseranlage_entwaesserungssatzung.pdf?openelement](https://www.emmerich.de/c12583ac004d98be/files/66-1_satzung_ueber_die_entwaesserung_der_grundstuecke_und_den_anschluss_an_die_oeffentliche_abwasseranlage_entwaesserungssatzung.pdf/$file/66-1_satzung_ueber_die_entwaesserung_der_grundstuecke_und_den_anschluss_an_die_oeffentliche_abwasseranlage_entwaesserungssatzung.pdf?openelement)

Im §15 werden die Anforderungen an die Zustands- und Funktionsprüfung beschrieben. In Bezug auf „Zeitangaben“ verweise ich auf den Absatz (4) und (7).

Bei wesentlichen Änderungen und gar einer Neuverlegung der Schmutzwasserleitungen muss jedoch geprüft werden!

1.3 Bewertungsobjekt

Eine Bauakte über die ursprüngliche Bebauung als ehemalige Hofstelle und Umnutzung zu einem Einfamilienhaus existiert nicht.

Im Bauaktenarchiv sind lediglich Schriftsätze hinsichtlich des Verwaltungsvorgang im Hinblick auf ein ordnungsbehördliches Verfahren aus dem Jahr 2012 bzgl. des ungenehmigten Ausbaus der Tenne und ungenehmigter Errichtung von 2 Wohneinheiten zu finden. Das ordnungsbehördliche Verfahren wurde 2013 nach erfolgter Ortsbesichtigung eingestellt, da zu diesem Zeitpunkt keine 2 Wohneinheiten vorgefunden wurden.

Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass nunmehr 2 Wohneinheiten vorhanden sind, mit jeweils separatem Eingang, Bad und Küche. Hierzu liegen keinerlei Genehmigungsunterlagen vor. Nach telefonischer Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde vom 01.06.2023 ist eine verbindliche Aussage, ob eine nachträgliche Genehmigung von 2 Wohneinheiten im Außenbereich grundsätzlich genehmigungsfähig wäre ohne Einreichung von detaillierten Bauantragsunterlagen und anschließender Überprüfung nicht möglich. Die Grundsätze und Vorschriften des § 35 sind zu beachten!

Lt. Aussage der Eigentümer wurde der ehemalige Stall und Scheune vollständig in Eigenregie in den Jahren 2003 bis 2006 umgebaut, ohne Hinzuziehung eines Architekten oder der Bauaufsichtsbehörde.

Mangels Pläne und Berechnungen wurden die Wohnflächen örtlich aufgemessen.

Sie orientieren sich an die DIN 277 bzw. WoFIV, können aber in Teilbereichen abweichen und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die erste Wohneinheit mit rd. 100 m² besteht im Erdgeschoss aus Flur, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum bzw. Abstellraum und einem offenen Wohn-Esszimmer-Küchenbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, welches das Schlafzimmer beinhaltet. Der Zugang zum Dachgeschoss der zweiten Wohneinheit wurde mittels Spanplatten verschlossen.

Die zweite Wohneinheit mit rd. 52 m² Wohnfläche besteht aus Flur, Schlafzimmer, von dem aus normalerweise der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss möglich wäre, sofern nicht zugestellt, dem Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile und dem Badezimmer.

Lt. Aussage der Eigentümer existiert eine Teil-Unterkellerung, in den die Ablesegeräte der Energieversorgung untergebracht sind. Dieser Teilkeller konnte nicht begangen werden, da eine Zuwegung durch Inventar versperrt war.

Nachfolgend aufgelistete Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen beruhen auf Aussage der Eigentümer und wurden größtenteils in Eigenleistung durchgeführt.

Es wird unterstellt, dass bei der Ausführung der getätigten Umbauten die einschlägigen baufachlichen und bautechnischen Regeln und Normen in Gänze berücksichtigt und eingehalten wurden.

- Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung, Verklammerung der Fassade und Einbau von Kunststofffenstern in den Jahren 2003/2004
- Gastherme inkl. Warmwasserversorgung erneuert im Jahr 2006
- Einbringen einer innenliegenden Mauerwerksschale inkl. Dämmung an den Außenwänden
- Überarbeitung der Elektroinstallation im Jahr 2006
- Fußbodenheizung im Badezimmer Wohneinheit 1

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Wohneinheit 1: Eigennutzung durch Eigentümer

Wohneinheit 2: bewohnt durch Mutter des Teil-Eigentümers

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

Wertermittlungstichtag: 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 Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **09.05.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 09.05.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 24.04.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen – und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten in Papierform wurde seitens der Eigentümer nicht zugestimmt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt. Es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche (Teil-Keller, Dachgeschoss Wohneinheit 2) aufgrund zugestellter Verkehrsflächen nicht zugänglich waren.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter, Eigentümer und Mutter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 09.05.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 20232 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.10.2022
- Liegenschaftskarte vom 17.04.2023

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Hüthum

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
1113	1	22	16	Gebäude und Freifläche Langgattweg 45	633

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 05.10.2022)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 1

Wohnunrecht für XX. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bezug. Bewilligung vom 15. Juli 2003 (Notar XX in Emmerich am Rhein, UrNr. 179/2003). Eingetragen am 24. Juli 2003

Lfd. Nummer der Eintragung 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 30/22). Eingetragen am 04.10.2022

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Emmerich am Rhein

Makrolage **Emmerich am Rhein** ist eine Hansestadt am rechten unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Als mittlere kreisangehörige Stadt gehört sie zum Kreis Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Mittelstadt ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie der Rheinischen Hanse. Räumlich ist das Stadtgebiet in folgende zehn Ortsteile gegliedert (Einwohnerzahlen Stand: 1. Januar 2017, Quelle: KRZN)

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

- Borghees (373 Einwohner)
- Dornick (469 Einwohner)
- Elten (4706 Einwohner)
- Hüthum (3160 Einwohner)
- Klein-Netterden (824 Einwohner)
- Praest (1661 Einwohner)
- Vrasselt (1545 Einwohner)

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich des Ortsteils Hüthum

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt.

Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig zu erreichen.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(2,2 km)
Apotheke	(2,2 km)
EKZ	(27,5 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(2,0 km)
Hauptschule	(2,5 km)
Gesamtschule	(35,8 km)
Gymnasium	(2,0 km)
Hochschule	(7,4 km)
DB_Bahnhof	(3,1 km)
Flughafen	(27,8 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich (2,6 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF EMMERICH (3,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DUISBURG (60,2 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (27,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Laarfildweg (0,4 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische
Grundstückslage

Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 20 m und einer mittleren Tiefe von 31 m.

Art der Bebauung und
Nutzung der Straße

Die Straße Langgattweg eine noch nicht endgültig hergestellte Straße, asphaltiert.

Immissionen

Außenbereichslage, nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung im nahegelegenen Ortsteil n besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 18.04.2023 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht für die zukünftig noch zu erfolgende erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage Langgattweg 45 zu fordern ist. Nach aktuellem Stand ist mit dem Ausbau in den nächsten 5 Jahren nicht zu rechnen.

Es muss bei aktueller Rechtslage in Zukunft damit gerechnet werden, dass nach Durchführung von Straßenbaumaßnahmen Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW/KAG anfallen können. Hiermit ist nach aktuellem Stand langfristig nicht zu rechnen.

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 18.04.2023 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 17.04.2023 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.

Denkmalschutz Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 17.04.2023 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes.

Wohnungsbindung Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 24.04.2023 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 17.04.2023 wird bescheinigt, sich im Bereich des genannten Grundstückes kein rechtskräftiger Bebauungsplan befindet.

Der FNP setzt eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Demnach beurteilen sich Vorhaben nach dem § 35 BauGB. Satzungen sind keine vorhanden und offene baurechtliche Verfahren, baurechtliche Anordnungen und Verfügungen liegen aktuell ebenfalls nicht vor.

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 bzw. Fläche der Landwirtschaft

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Abmessungen WE 1 ca. 8,725 m x 9,52 m Grundfläche ca. 83 m²

Abmessungen WE 2 ca. 5,805 m x 11,16 m Grundfläche ca. 65 m²

Energetische

Eigenschaften Energieausweis wurde nicht vorgelegt

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, sofern vorhanden.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	ehemalige Hofstelle als freistehendes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, teilunterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss Wohneinheit 1 und nicht ausgebautes Dachgeschoss Wohneinheit 2
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca 1900, Modernisierung und Umbau 2003 bis 2006

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Holzbalkendecke
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	Geschosstreppe – Holztreppe

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gastherme Baujahr 2006
Strom	überarbeitet Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	zentral über Gastherme

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	verwilderte, vernachlässigte Außenanlagen, die einen ungepflegten Allgemeinzustand vermitteln
Modernisierung/ Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität. Umbau-, Modernisierungs-, und Renovierungsmaßnahmen größtenteils in Eigenleistung in Teilbereichen in einfacher Handwerksqualität in den Jahren 2003 bis 2006 ausgeführt.
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

3.3 Beschreibung Wohneinheit 1

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen,

Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. Die erste Wohneinheit mit rd. 100 m ² besteht im Erdgeschoss aus Flur, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum bzw. Abstellraum und einem offenen Wohn-Esszimmer-Küchenbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das ausgebaut Dachgeschoss, welches das Schlafzimmer beinhaltet. Der Zugang zum Dachgeschoss der zweiten Wohneinheit wurde mittels Spanplatten verschlossen.
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Modernisierung/ Instandhaltung	Dacheindeckung, Fassadenverblendung, Fensteraustausch in 2003. Modernisierung des Innenausbau in den Jahren 2003 bis 2006

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	verputzt und gestrichen, Im Dachgeschoss tapeziert
Fußböden	Fliesen bzw. Laminat im Dachgeschoss
Deckenflächen	größtenteils Deckenvertäfelung
Türen	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt Innentüren – Holztüren mit Holzzargen
Fenster	Kunststofffenster Baujahr 2003
Sanitäre Installation	Badezimmer mit Fußbodenheizung, deckenhoch gefliest, Waschtisch, Eckbadewanne, WC und ebenerdige Dusche
Besondere Bauteile	Keine

3.4 Beschreibung Wohneinheit 2

3.4.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen,

Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. Die zweite Wohneinheit mit rd. 52 m ² Wohnfläche besteht aus Flur, Schlafzimmer, von dem aus normalerweise der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss möglich wäre, sofern nicht zugestellt, dem Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile und dem Badezimmer.
Belichtung, Besonnung und Belüftung	zweckmäßig
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Modernisierung/ Instandhaltung	Dacheindeckung, Fassadenverblendung, Fensteraustausch in 2003.

Die Wohneinheit weist einen vernachlässigten Unterhaltungszustand mit Instandhaltungs- und Renovierungsstau auf. Aufgrund des Alters und dem äußeren Eindruck sind Reparatur - bzw. Renovierungsmaßnahmen im größeren Umfang erforderlich.

3.4.2 Innenansichten

Innenwände	größtenteils tapeziert
Fußböden	Teppichboden, Laminat, Originalfliesenboden im Flur
Deckenflächen	größtenteils Deckenvertäfelung
Türen	Aluminiumeingangstür mit Glasausschnitt Innentüren – einfache Holztüren mit Holzzargen
Fenster	Kunststofffenster Baujahr 2003
Sanitäre Installation	Badezimmer deckenhoch gefliest, Waschtisch, Badewanne, WC
Besondere Bauteile	Keine

3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Das Bewertungsobjekt weist in den Außenanlagen einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Die Wohneinheiten weisen einen ungepflegten und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Das Bewertungsobjekt weist Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf, welche tlw. vom bauzeittypischen Erhaltungszustand abweichen. Es besteht Renovierungs-, und Instandhaltungsstau, welche über eine normale und altersbedingte Abnutzung hinausgehen.

Bei den bereits getätigten Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass bei deren Ausführung die einschlägigen baufachlichen und bautechnischen Regeln und Normen in Gänze berücksichtigt und eingehalten wurden.

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen. Die technische Bausubstanz, Ausstattungsklasse und Renovierungs-, bzw. Modernisierungstyp wird durch die ermittelte Standardstufe und die hieraus ermittelte Restnutzungsdauer wertmäßig abgebildet. Weitere zukünftige umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, bzw. Renovierungsmaßnahmen bedingen eine Neuberechnung, da diese zu einer Eingruppierung in eine höhere Standardstufe und zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen würden.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachstehenden Auflistung der Schäden nur um eine überschlägige Ermittlung handelt, da im Rahmen der Ortsbesichtigung eine reine visuelle Bestandaufnahme durchgeführt wurde, da vertiefende Bauuntersuchungen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich

übersteigen würden und nicht Bestandteil der Beauftragung sind. Ebenso wird auf das derzeit gültige GEG (Gebäudeenergiegesetz) verwiesen. Des Weiteren sind keine Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen durchgeführt worden. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes, der Entsorgung von schadstoffbelasteten Material, etc anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden bzw. fehlende Fertigstellung festgestellt:

- Beschädigtes Dachflächenfenster Wohneinheit 1
- Fliesen im Duschbereich Wohneinheit 1 beschädigt
- Fehlende Abschlüsse, Fußleisten im Dachgeschoss Wohneinheit 1
- Fensterbank außen nicht angebracht und fehlende Versiegelung
- Starke Geruchsbelästigung im Badezimmer Wohneinheit 2, ob die Abwasserleitungen funktionieren, konnte nicht ermittelt werden
- Dachziegel durch Sturmschaden heruntergefallen
- Allgemeine Beschädigungen im Fußbodenbelag
- Aluminiumeingangstür Wohneinheit 2 Glasschäden
- Hauseingangstür Wohneinheit 2 nicht fertig eingeputzt
- Etc

Die o.g. Auflistung bietet keine Gewähr auf Vollständigkeit.

Für o.g. Maßnahmen wird ein Pauschalansatz von **rd. 10.000 €** unter den besonderen objektspezifischen Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass keinerlei Genehmigungsunterlagen für den Ausbau des ehemaligen Schweinestalls und der Scheune (nunmehr Wohneinheit 1) vorliegen sowie auch keine Genehmigungsunterlagen für die Errichtung von 2 Wohneinheiten. Ob dieser Zustand im Nachhinein zu legalisieren ist, kann ohne Einreichung von Bauantragsunterlagen und Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht verbindlich geklärt werden. Es wird empfohlen, diesen Umstand in der Risikoabwägung und im Gebot zu berücksichtigen. Sachverständigengemäß werden **10% vom Verkehrswert wertmindernd** für behördliche Kosten, zusätzliche Berechnungen, Erstellung prüffähiger Bauvorlagen, Nachweiskontrollen, etc angesetzt.

3.6 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Stadt Emmerich am Rhein im Ortsteil Hüthum.

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

3.7 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

3.8 Rechte und Belastungen

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

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

3.9 Mietverhältnis

Eigennutzung der Wohneinheit 1

Nutzung durch Familienmitglied Wohneinheit 2

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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

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

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 07.06.2023 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	80083
Der Bodenrichtwert ² beträgt	90,00 €/m ² (Außenbereich)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzungsart	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II

Die Bodenrichtwerte für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Bauen im Außenbereich) werden je Kommune in Form einer Außenbereichs-Bodenrichtwertzone nachgewiesen. Für die jeweilige Zone wird ein Bodenrichtwert, der sich auf Außenbereichsgrundstücke mit einer Entfernung über 1 km zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur bezieht, angegeben. Der jeweils angegebene Bodenrichtwert beträgt rund 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwerts der Kommune.

Dieser Wertansatz ist bei orts-/stadtnahen Außenbereichslagen (Entfernung unter 1 km) um rund +40% zu erhöhen. Dies ist hier der Fall

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist i.d.R. die fünffache Gebäudegrundfläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäude (mindestens 600 m²). Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden i.d.R. bis zu einer Größe von 2.500 m² mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt.

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2023 und Boris.nrw vom 07.06.2023

Abgabefreier BW: $633 \text{ m}^2 * 90 \text{ €/m}^2 * 1,40 =$	79.758,00 €
--	--------------------

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu 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.

Objekt : Langgattweg 45 46446 Emmerich am Rhein

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1900

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Modernisierungsgrad: 7 Punkte

lineare Alterswertminderung: 63,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster		0,1	0,9			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21 / 1.22	722	801	919	1110	1386	
Gebäudestandardkennzahl						2,84
Außenwände	1 x 23% x 919					211 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 919					138 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,1 x 11% x 801 + 0,9 x 11% x 919					100 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 801 + 0,5 x 11% x 919					95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 801 + 0,5 x 11% x 919					95 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 801 + 0,5 x 5% x 919					43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 919					83 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 919					83 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 801 + 0,5 x 6% x 919					52 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					900 €/m² BGF

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.

Objekt	Langgattweg 45 46446 Emmerich am Rhein	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1	
Wärmedämmung der Außenwände		4	1	
Modernisierung von Bädern		2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	7	

Modernisierungsgrad				
Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	-	10	7
überwiegend modernisiert	11	-	17	0
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von $(2023 - 1900) = 123$ Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre
- Aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

- Dies entspricht einem Gebäudealter von 50 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr (2023 - 50 Jahre) 1973

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 dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Objekte stehen keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

4.4.2 Sachwertberechnung

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten	
Wertermittlungstichtag (WEST):	9. Mai 2023
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	176,4 II/2023
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	176,4
Baujahr:	1900
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Wohnhaus, teilunterkellert, Erdgeschoss, , ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	900 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	900 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG WE 1	8,725	x	9,520	83,06 m ²
EG WE 2	5,805	x	11,160	64,78 m ²
DG WE 1	8,725	x	9,520	83,06 m ²
DG WE 2	5,805	x	11,160	64,78 m ²
Brutto-Grundfläche				295,69 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	295,69 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	176,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1900	900 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		900 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.588 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	469.555,72 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	469.555,72 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 63,00% (linear)	-295.820,10 €
Gebäudewert Wohnhaus zum WEST	173.735,62 €

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	173.735,62 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	5.212,07 €
Bodenwert	79.758,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	258.705,68 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	258.705,68 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-10.000 €
- Rückstellung für ungenehmigte Nutzung und Ausbau	-25.000 €

Sachwert des Grundstücks	223.705,68 €
Sachwert des Grundstücks gerundet	223.700,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 09.05.2023

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 2 Wohneinheiten bebaute Grundstück, **Langgattweg 45, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 22, Flurstück 16** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

223.700 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausendsiebenhundert 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, 14. Juni 2023

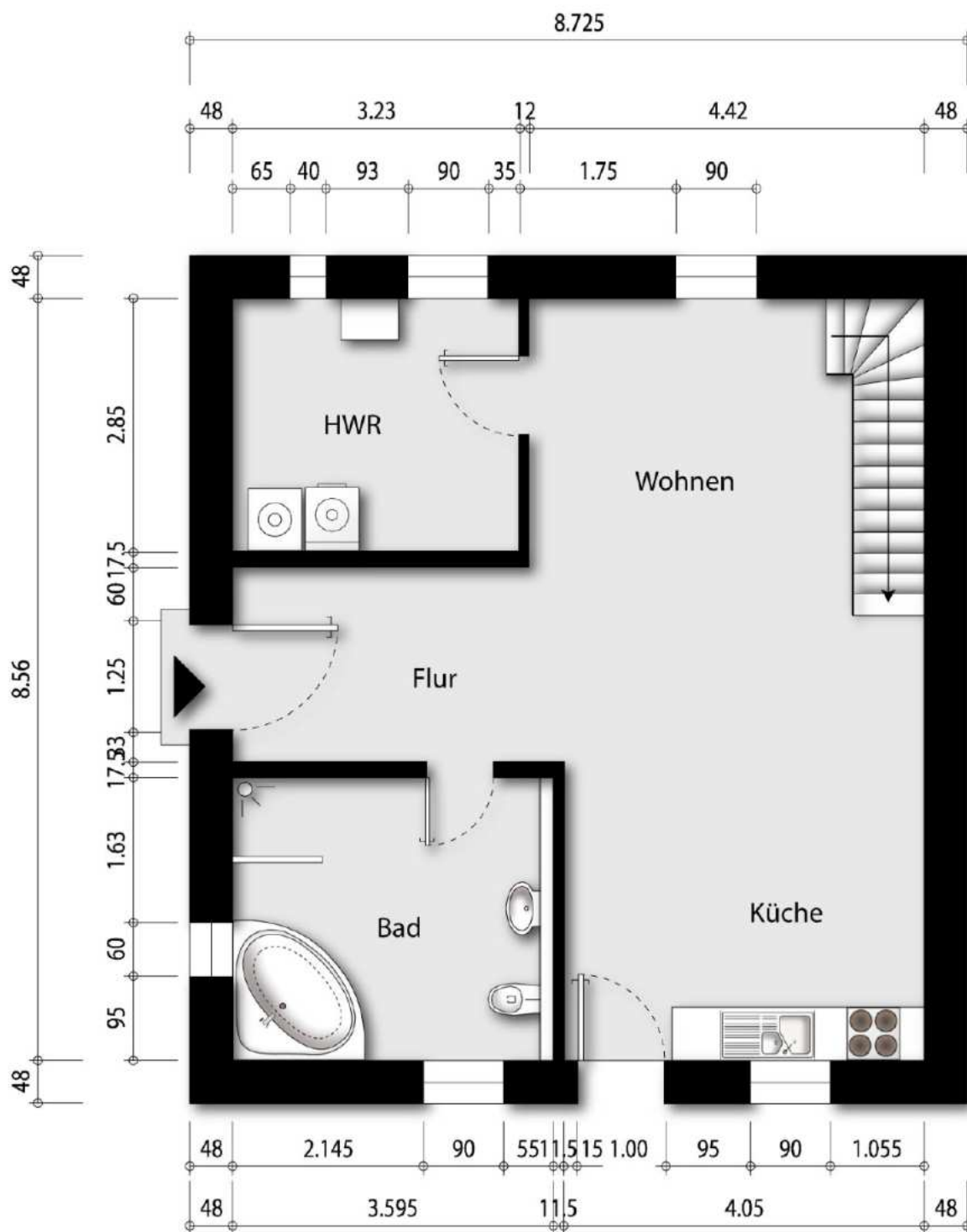
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

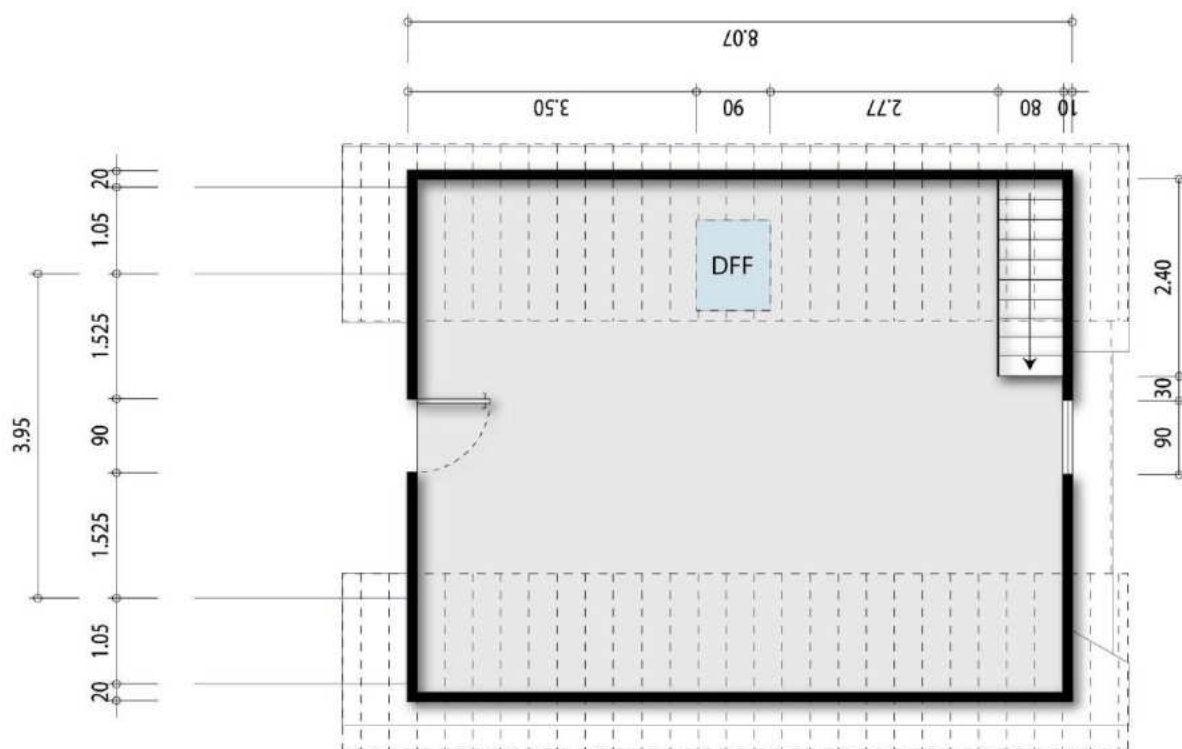
6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	36
6.2 Wohnflächenaufstellung	39
6.3 Flurkarte	41
6.4 Fotos	42
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	47
6.7 Anliegerbescheinigung	48
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49

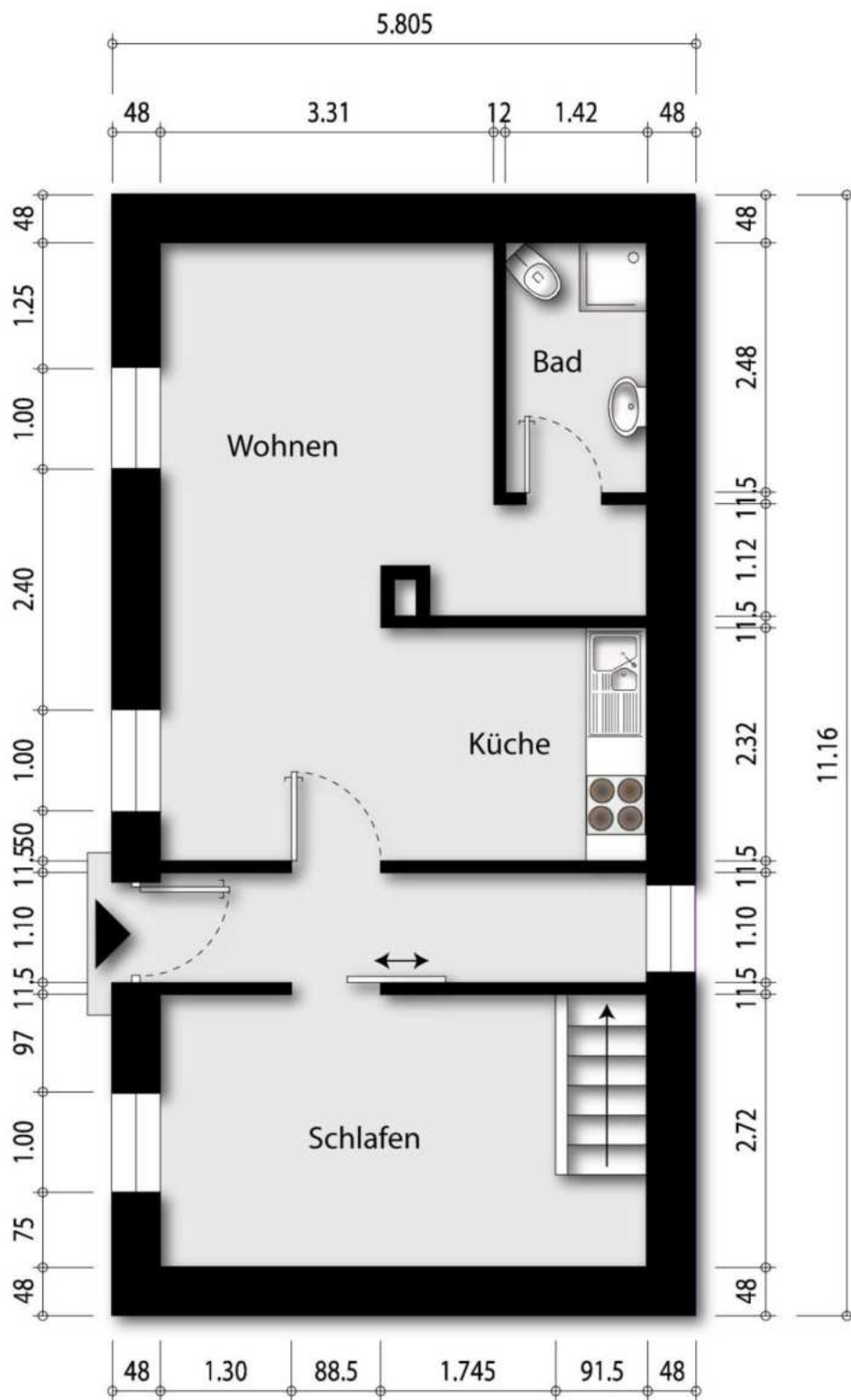
6.1 Grundrisskizzen

Wohneinheit 1






Wohneinheit 2




6.2 Wohnflächenaufstellung

		KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Ingenieurleistungen • Beratung • Planung • Koordination • Controlling
---	--	--


Wohnflächenaufstellung 24.05.2023 / EFH Langgattweg 45 in 46446 Emmerich Wohneinheit 1

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m²	Bemerkung	Zwischen-summe / Fläche in m²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m²	Raum-höhe in m
EG	Raum 1 (Flur)	3,345	2,180	7,292	0,000	0,000	0,000		7,292	1,000	7,292	
EG	Raum 2 (HWR)	3,230	2,850	9,206	0,000	0,000	0,000		9,206	1,000	9,206	
EG	Raum 3 (Bad)	3,595	3,180	11,432	0,150	3,180	0,477	Vorsatsschale	10,955	1,000	10,955	
EG	Raum 4 (Küche)	4,050	3,295	13,345	0,000	0,000	0,000		13,345	1,000	13,345	
EG	Raum 5 (Wohnen)	4,420	5,205	23,006	0,800	3,600	2,880	Treppe	20,126	1,000	20,126	
Gesamt											60,924	

		KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Ingenieurleistungen • Beratung • Planung • Koordination • Controlling
---	--	--


Wohnflächenaufstellung 24.05.2023 / EFH Langgattweg 45 in 46446 Emmerich Wohneinheit 1

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m²	Bemerkung	Zwischen-summe / Fläche in m²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m²	Raum-höhe in m
DG	Raum 1 (Schlafen)	3,950	8,070	31,877	1,150	0,800	0,920	Treppe	30,957	1,000	30,957	
DG	Raum 1 (Schlafen)	2,100	8,070	16,947	1,050	0,800	0,840	Treppe + Dachschräge	16,107	0,500	8,054	1,0 bis 2,0
Gesamt											39,010	

		KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Ingenieurleistungen • Beratung • Planung • Koordination • Controlling
---	--	--

Wohnflächenaufstellung 24.05.2023 / EFH Langgattweg 45 in 46446 Emmerich Wohneinheit 2

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m²	Bemerkung	Zwischen-summe / Fläche in m²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m²	Raum-höhe in m
EG	Raum 1 (Küche)	2,320	2,660	6,171	0,000	0,000	0,000		6,171	1,000	6,171	
EG	Raum 2 (Wohnen)	6,150	4,845	29,797	2,595	1,535	3,983	Bad (inkl. Wandscheibe A+ B)	25,813	1,000	25,813	
EG	Raum 2 (Wohnen)	0,000	0,000	0,000	0,115	2,160	0,248	Wandscheibe	-0,248	1,000	-0,248	
EG	Raum 2 (Wohnen)	0,000	0,000	0,000	0,500	0,500	0,250	Kamin	-0,250	1,000	-0,250	
EG	Raum 3 (Bad)	2,480	1,420	3,522	0,000	0,000	0,000		3,522	1,000	3,522	
EG	Raum 4 (Flur)	1,100	4,845	5,330	0,000	0,000	0,000		5,330	1,000	5,330	
EG	Raum 5 (Schlafen)	2,720	4,845	13,178	0,800	2,000	1,600	Treppe	11,578	1,000	11,578	
Gesamt											51,916	

		KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) Ingenieurleistungen • Beratung • Planung • Koordination • Controlling
---	--	--

Nutzflächenaufstellung 24.05.2023 / EFH Langgattweg 45 in 46446 Emmerich Wohneinheit 2

Ebene	Raum / Ort	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²	Abzüge in m (Länge)	Abzüge in m (Breite)	Summe / Abzüge in m²	Bemerkung	Zwischen-summe / Fläche in m²	Faktor	Wohnfläche bereinigt in m²	Raum-höhe in m
DG	Raum 1 (Kein Ausbau)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	1,000	0,000	
Gesamt											0,000	

6.3 Flurkarte



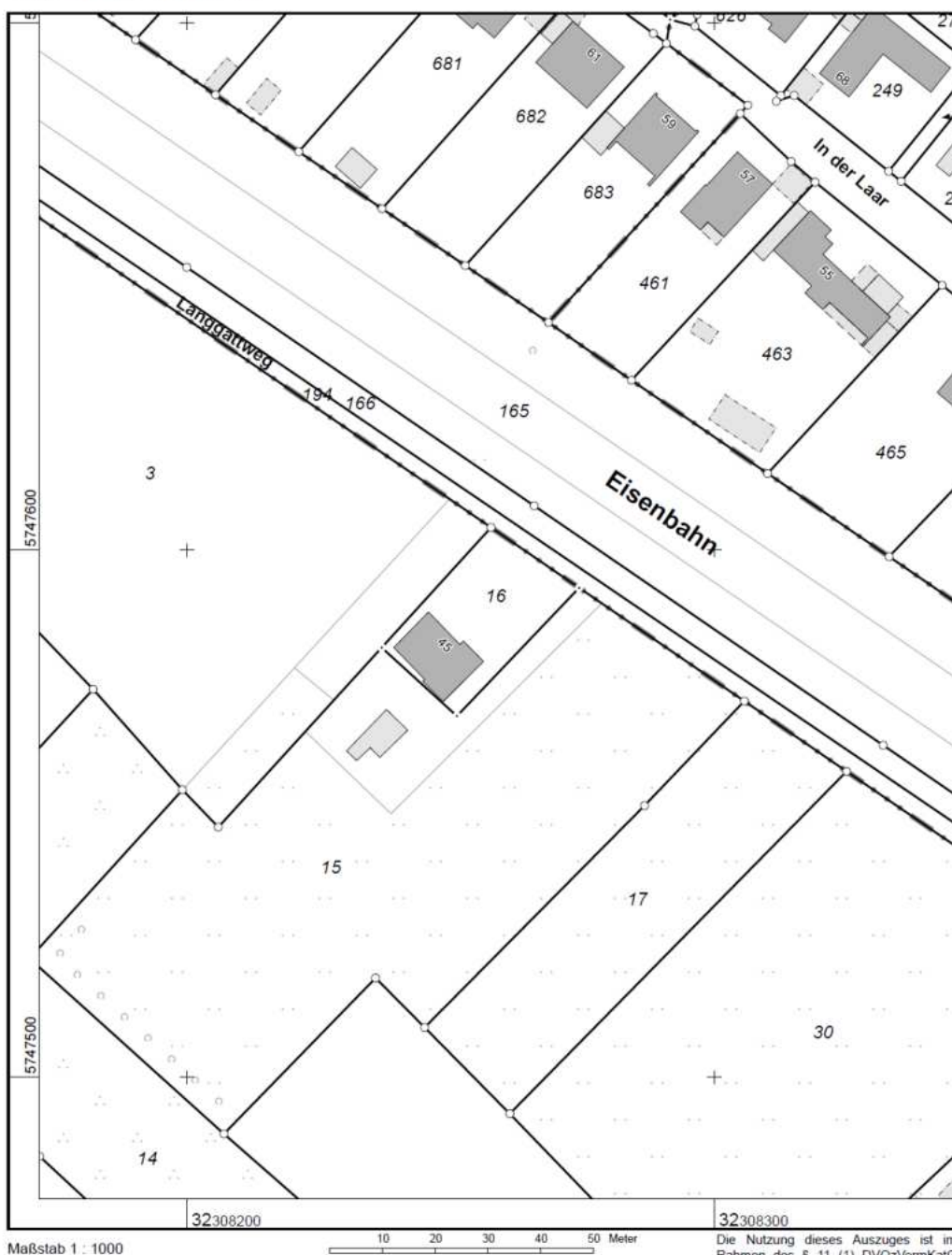
Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 16
Flur: 22
Gemarkung: Hothum
Langgattweg 45, Emmerich am Rhein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 17.04.2023
Zeichen: EI



6.4 Fotos







