

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 13.02.2026
Gutachten Nr. 475512601
Gericht AZ: 27 K 30/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus im Stil eines Herrenhauses bebaute Grundstück **Moyländer Allee 15, 47551 Bedburg-Hau, Flur 21, Flurstück 36**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **20.01.2026** ermittelt mit



387.800 €

(in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausendachthundert Euro)

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

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 11 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 15 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	- 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 16 -
3.2.4 Innenansichten.....	- 16 -
3.2.5 Gebäudetechnik	- 16 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 17 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 19 -
3.5 Zubehör	- 19 -

3.6 Rechte und Belastungen.....	- 19 -
3.7 Mietverhältnis	- 19 -
4 Wertermittlung	- 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 23 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 24 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 30 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 32 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 33 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 34 -
6.2 Flurkarte	- 41 -
6.3 Fotos.....	- 42 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 52 -
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 53 -
6.6 Anliegerbescheinigung	- 54 -
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	- 55 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 30/24
	Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus im Stil eines Herrenhauses, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
	Adresse	Moyländer Allee 15, 47551 Bedburg-Hau
	Besonderheit	Wiederherstellung erforderlich aufgrund Leerstand und Vandalismus
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	13.11.2024/24.09.2025
	Ortstermin	20.01.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	20.01.2026

Gebäude	Baujahr	1933 ursprüngliches Baujahr 2018 Kernsanierung
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 190 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 36 rd. 4.920 m ²

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	beitragsfrei	

Wertermittlung	Bodenwert	rd.176.328 €
	Restnutzungsdauer	51 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 632.800 €
	BoG	./. 245.000 €
	Verkehrswert	387.800 €

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve zunächst am 13.11.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 23.11.2024). Danach wurde die Bearbeitung gestoppt. Mit Schreiben vom 24.09.2025 (Auftragseingang 09.10.2025) wurde um Fortfahren des Gutachtensauftrages gebeten.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt

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

1.3 Bewertungsobjekt

Unterlagen zur ursprünglichen Errichtung des Einfamilienhauses inkl. der Nebenbauten liegen nicht vor.

Der Bauakte ist zu entnehmen, dass im Jahr 1970 die Ölfeuerungsanlage mit 3 Stahltanks eingebaut wurde.

Im Jahr 1986 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines überdachten Stellplatzes. Im Jahr 1995 wurde ein Anbau als Wintergarten errichtet.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Immobilie zuvor umfangreich saniert worden war. Lt. den seitens des Gläubigers zur Verfügung gestellten Unterlagen sind diese Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2017/2018 erfolgt.

Nachfolgend ein Auszug aus den damals getätigten Arbeiten, deren Richtigkeit vom Grundsatz her unterstellt wird.

Die Villa wurde in den Jahren 2017 und 2018 sehr aufwendig saniert. Hierbei wurde die ehemals kleinteilige Grundrissoptimierung aufgebrochen und es erwartet Sie heute nun eine besonders geschmackvolle und herausragende neue Raumgestaltung. Neben dem Öffnen von Räumen wurden im Zuge der Sanierung:

- ein neuer Raum für die realisierte Luxusküche geschaffen,
- neue Bäder und WC's gestaltet,
- alle Böden komplett erneuert (inklusive neuer Bodenunterkonstruktion & Dämmung des Wintergartens),
- Wasser-, Elektro- und Rohrleitungen für hinzugekommene Heizkörper neu verlegt und alte Heizkörper zum Teil durch neue ersetzt,
- ein neuer Sicherungskasten mit neuem Zähler verbaut,
- dem Kaminofen zu neuem Glanz verholfen,
- Wände im gesamten Haus glatt verputzt,
- neue individuell angefertigte Zimmertüren inklusive Türzargen eingebaut,
- die historisch innen- u. außenliegenden Holzrahmen und Fensterläden sehr aufwendig restauriert (inklusiver neuer Griffe)
- das Treppenhaus vollständig mit Treppenlauf aufgearbeitet,
- die Türen der Ankleide modernisiert,
- die Dachschrägenschiebetüren nach Originalvorlage der ursprünglichen Türen neu angefertigt,
- das Dachbalkenkonstrukt aufwendig aufgearbeitet und mit hochwertigen Lichteisten bestückt,
- alle Dächer gewartet und die Flachdächer (Carport & Gerätehaus) zusätzlich mit neuen Flachdachabdichtungen versehen,
- das Anwesen von einem Spezialisten mit einem ausgeklügelten Alarmsystem mit Videoüberwachung & Videogegensprechanlage ausgestattet,
- im Bereich der Einfahrt eine dem Anwesen gerecht werdende verspleihte schmiedeeiserne elektrische Toranlage verbaut,
- Exklusive Bega Strahler für stimmungsvolle Haus & Gartenbeleuchtung angebracht (Leitungen wurden hierfür neu verlegt),
- der Wintergarten mit einer elektrischen Beschattung ausgestattet (über Sensorensteuerung),
- für eine optimale Beschallung in fast allen Räumen ein hochwertiges Sonos Hifi System im Haus verbaut und
- in jedem Raum mindestens ein Fenster oder eine Tür mit Fliegengitter versehen.

Zusätzlich wurden in diesem Jahr noch die Auffahrt und die umliegenden Wege im hinteren Gartenbereich mit zum Charakter des Anwesens passenden Kies bedeckt. Im hinteren Teil des Gartens wurde eine sehr schöne Terrassenplattenkonstruktion für einen Außenwhirlpool geschaffen. Zudem wurde der zum Golfplatz liegende Balkon passend zum Gesamtkonzept erneuert.

Bedingt durch einen über 2 Jahre andauernden Leerstand ist die Immobilie durch Vandalismus und Witterungseinflüssen stark in Mitleidenschaft gezogen worden! Es sind umfangreiche Wiederherstellungsmaßnahmen notwendig, um den parkähnlich angelegten Charakter des Anwesens wieder herzustellen.

Die Wohnfläche beträgt lt. vorliegende Informationen rd. 190 m². Diese verteilen sich im Erdgeschoss auf Eingangsflur, Gäste WC, Wohn- Esszimmer mit Erker und Küche , welche in den Wintergarten integriert wurde.

Das Obergeschoss verfügt über Flur, Gäste WC, Schlafzimmer und einem rd. 40 m² Badezimmer mit Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss steht ein weiteres Bad mit Dusche und ein weiterer Raum zur Verfügung.

Das Carport hat seine wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht und hat keinen Restwert mehr.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass mit dem Umbau einer vermutlich ehemaligen Scheune zu einem Gästehaus begonnen wurde. Auch hier sind massive Schäden durch Vandalismus erkennbar, so fehlt die Heizungsanlage, Leitungen, Haustüre, Innentüren etc. Da für diesen Umbau jedoch keine Genehmigungsunterlagen vorliegen und eine nachträgliche Genehmigung im Außenbereich für Wohnraum grundsätzlich mit dem Bauamt mittels einer Bauanfrage geklärt werden muss, bleibt dieses Gebäude in der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand seit rd. 2 ½ Jahren

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **20.01.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 20.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 19.11.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Das Bewertungsobjekt konnte in Gänze von Innen und Außen besichtigt werden. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten zugestimmt.
Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Mitarbeiter
Gläubigervertreter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

- WoFIV Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 20.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Gemeinde Bedburg-Hau
- Grundbuchauszug vom 04.10.2024
- Liegenschaftskarte vom 25.11.2025
- Exposé aus dem Jahr 2019 übergeben seitens des Gläubigers
- Bestandszeichnungen aus dem Jahr 2019 übergeben seitens des Gläubigers

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Till Moyland

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
107A	1	21	36	Gebäude und Freifläche Moyländer Alee 15	4.920

Bestandsverzeichnis

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 30/24). Eingetragen am 04.10.2024

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(3,1 km)
Zahnarzt	(2,9 km)
Krankenhaus	(7,9 km)
Apotheke	(4,0 km)
LEH Discounter	(3,7 km)
EKZ	(26,6 km)
Kindergarten	(3,0 km)
Grundschule	(6,1 km)
Realschule	(4,3 km)
Hauptschule	(8,3 km)
Gesamtschule	(8,1 km)
Gymnasium	(4,3 km)
Hochschule	(8,4 km)
DB Bahnhof	(5,2 km)
Flughafen	(19,2 km)
DB Bahnhof ICE	(30,8 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich-Ost (10,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bedburg-Hau (5,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (30,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (19,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Till Ort (0,5 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 50 m und einer mittleren Tiefe von 98 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Moyländer Allee ist eine öffentliche Landstraße
Immissionen	Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern im weit gelegenen Umfeld.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bedburg-Hau vom 03.12.2024 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	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 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.

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.

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 25.11.2024 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 06.02.2026 ist zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragung eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bedburg-Hau vom 25.11.2024 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Gemeinde Bedburg-Hau vom 25.11.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft Gemeinde Bedburg-Hau vom 22.01.2026 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Der Flächennutzungsplan weist Flächen für die Landwirtschaft aus.
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 und Gartenland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus ca. 8,76 m x 10,55 m Grundfläche ca. 92 m²

Energetische

Eigenschaften Energieausweis wurde nicht vorgelegt

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

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

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

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

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	ursprünglich 1933, Kernsanierung 2017/2018

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke Keller Ansonsten Holzbalkendecke
Fassade	2 schaliges Mauerwerk
Dachkonstruktion	Walmdach mit Dachgaube
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	Holzkastentreppe

3.2.4 Innenansichten

Innenwände	glatt verputzte Wände
Fußböden	Fliesen in den Sanitärbereichen, Landhausdielenparkett
Deckenflächen	glatt verputzt
Türen	Holzeingangstür Massive weiße Innentüren sofern noch vorhanden
Fenster	Holzfenster tlw. in Sprossenoptik, Einfachverglasung mit vorgesetztem zweiten Fenster Holzläden als Sichtschutz
Sanitäre Installation	EG: Gäste WC mit WC und Handwaschbecken OG: Gäste WC mit WC und Handwaschbecken Bad mit begehbare Regendusche, Rest ist dem Vandalismus zum Opfer gefallen DG: Dusche, WC, Waschbecken
Besondere Bauteil	Carport, Gästehaus – keine Genehmigungsunterlagen vorhanden

3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Ölheizung nicht mehr vorhanden, Stahltanks noch vorhanden Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Dachgeschoss
----------------	---

Strom	in 2017/2018 überarbeitet jedoch durch Vandalismus derzeit stark beschädigt.
Kanal	Kleinkläranlage seit 1991. Wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.02.2005
Warmwasser	zentral Heizungsanlage

3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen	chemals parkähnlich angelegtes Anwesen
Modernisierung/ Instandhaltung	Die in 2017/2018 kernsanierte Immobilie hat durch den Leerstand und damit einhergehenden Vandalismus starken Schaden genommen und ist fachgerecht wiederherzustellen.
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Das 1933 ursprünglich erstellte Einfamilienhaus als Herrenhaus wurden in den Jahren 2017/2018 umfangreich saniert und modernisiert und zu einem parkähnlich angelegten Anwesen angelegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt durch den langen Leerstand, Witterungseinflüssen und Vandalismus starken Schaden genommen hat.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den nachstehend aufgelisteten Schäden und Kosten nur um eine überschlägige Ermittlung und Kostenschätzung handelt, 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. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens.

Im Einzelnen waren nachfolgende Schäden erkennbar:

- Instandsetzung von Regenrinnen und Dachentwässerung erforderlich
- Instandsetzung der Decke über Eingang und des darüber liegenden Balkons
- Statische Ertüchtigung des Wintergartens mit Fundamenten und Unterfangung erforderlich
- Instandsetzung des Holzwerkes an den Fenstern erforderlich
- Ertüchtigung der Terrasse und der Balkone erforderlich

- Ergänzung durch Diebstahl beschädigter Elektroanlagen
- Erneuerung der durch Diebstahl entwendeten Heizungsanlage inkl. des Rohrsystems
- Erneuerung des gesamten Oberbodenbelages durch Zerstörung aufgrund von Witterungseinflüssen aufgrund fehlender Beheizung
- Instandsetzung von Türen und deren Ergänzung
- Beseitigung von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in Teilbereichen im ganzen Haus aufgrund fehlender Beheizung
- Trockenlegung des Kellers nach Wassereinbruch
- Austausch von defekten Dachflächenfenstern
- Das Überwachungssystem wurde durch Vandalismus zerstört
- Überprüfung und Wiederinbetriebnahme der Kleinkläranlage erforderlich ggf. Erneuerung der behördlichen Genehmigung, da fehlende Wartung aufgrund des Leerstandes.
- Wiederherstellung der Außenanlagen, Rückschnitte von Gehölz und Baumbewuchs, Heckenschnitt, allgemeine Aufräum- und Entsorgungsarbeiten, Freilegen der Wege, Wiederherstellung der Rasenflächen, etc

Da das Gebäude derzeit nicht beheizt wird, ist mit witterungsbedingten weiteren fortschreitenden Schäden zu rechnen.

Aus der Vielzahl der vorliegenden Schäden wird zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten ein pauschaler Durchschnittspreis/m² Wohnfläche ermittelt.

Nach internen Hochrechnungen aus den aus der Literatur zur Verfügung stehenden Pauschalsätzen für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode abzgl. der eingesparten Kosten anteiliger Schönheits- und sonstiger Reparaturkosten beträgt dieser rd. 910 €/m² Wohnfläche.

Somit werde Investitionskosten in Höhe von **rd. 172.900 €** in Abzug gebracht.

Die Außenanlagen sind in Gänze wieder herzustellen. Zu beachten ist hierbei, dass größerer schützenswerter Baumbestand vorhanden ist. Es gelten die einschlägigen Baumschutzsatzungen und Verordnungen im Sinne des Naturschutzgesetzes. Vor Ausführung etwaiger Maßnahmen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich. Für die Wiederherstellung der Außenanlagen werden Kosten in Höhe von 15 €/m² für Rodungen, Rückschnitte und Urbarmachung veranschlagt. Bei angesetzten 4.800 m² ergeben sich Kosten in

Höhe von 72.000 €

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Bedburg-Hau in unmittelbarer Nähe zu zwei bekannten Golfplätzen am Niederrhein.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seinem Alter, der energetischen Baukonstruktion, der Mikrolage und seiner eingeschränkten Käuferschicht als mäßig eingestuft.

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt

3.6 Rechte und Belastungen

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

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

3.7 Mietverhältnis

Leerstand

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele

unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

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

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

Das 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 28.01.2026 vor.

Gemeinde	Bedburg-Hau
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	40046
Der Bodenrichtwert ² beträgt	93,00 €/m ² (Außenbereich)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	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.

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. Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwert-

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 28.01.2026

niveaus zuzüglich 50% Aufschlag, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes, durch Zaun oder Hecke eingefriedetes, Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

Es wird betont, dass die angegebenen Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind.

Im konkreten Fall werden 600 m² als Baulandfläche zugrunde gelegt, die verbliebenen 4.320 m² werden mit 30% Abschlag veranschlagt.

Abgabefreier BW: 600 m ² * 93 €/m ²	=	55.800 €
4.320 m ² * 93 €/m ² * 30%	=	120.528 €
Gesamtsumme		176.328 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

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

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und

diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

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

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

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

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

Objekt : Moyländer Allee 15 47551 Bedburg Hau
Baujahr: 1933
Modernisierungsgrad: 16 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 51 Jahre
lineare Alterswertminderung: 36,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.11	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,24
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005					151 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 725					80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005					111 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835					92 €/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 835					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					876 €/m² BGF

Hinweis: Bei der Eingruppierung werden die Maßnahmen, die zur Wiederherstellung des ursprünglich kernsanierten Zustandes notwendig sind, als bereits ausgeführt unterstellt!

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.

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.

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Das ursprünglich 1933 erstellte Herrenhaus wurde lt. den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen während der Ortsbesichtigung in den Jahren 2017 und 2018 umfangreich saniert.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der

Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Da im konkreten Fall die Außenwände und die alte Bausubstanz im Keller, der erheblich vom üblichen Zustand abweicht, nicht erneuert wurden, die Fenster in Teilbereichen weiterhin Einzelverglasung besitzen und durch eine zweite innenliegende Scheibe ertüchtigt wurden, wird zum Zeitpunkt der Kernsanierung im Jahr 2018 eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Dies entspricht in Summe einen Abschlag von 25%. Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 51 Jahren, somit ein fiktives Baujahr von 1997. Hierbei werden die Maßnahmen, die zur Wiederherstellung des ursprünglich kernsanierten Zustandes notwendig sind, als bereits ausgeführt unterstellt. Die damit verbunden Kosten werden wertmindernd in Abschlag gebracht.

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 Werteeinflüsse 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. Da es sich im konkreten Fall um eine außergewöhnliche Immobilie handelt, ist die Anwendung eines Sachwertfaktors nicht anwendbar.

4.4.2 Sachwertberechnung

Freistehendes Einfamilienhaus	
Wertermittlungsstichtag (WEST):	20. Januar 2026
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	190,6 XI 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	190,6
Baujahr:	1933
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	51 Jahre
857	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	876 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	876 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	8,760	x	10,550	92,42 m ²
EG	8,760	x	10,550	92,42 m ²
EG	1,575	x	4,200	6,62 m ²
EG	4,040	x	4,060	16,40 m ²
OG	8,760	x	10,550	92,42 m ²
DG	8,760	x	10,550	92,42 m ²
Brutto-Grundfläche				392,69 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	392,69 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1933	876	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		876	€/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungsstichtag		1.670	€/m² BGF
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)			

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	655.792,30 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	655.792,30 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 36,00% (linear)	-236.085,23 €
Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST	419.707,07 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Terrasse	7.000,00 €
2 Balkone	8.000,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	15.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	434.707,07 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 5 %	21.735,35 €
Bodenwert	176.328,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	632.770,43 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	632.770,43 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für die Wiederherstellung	-245.000 €

Sachwert des Grundstücks 387.770,43 €
Sachwert des Grundstücks gerundet 387.800,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Moyländer Allee 15, 47551 Bedburg-Hau, Flur 21, Flurstück 36** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

387.800€

(in Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausendachthundert 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.

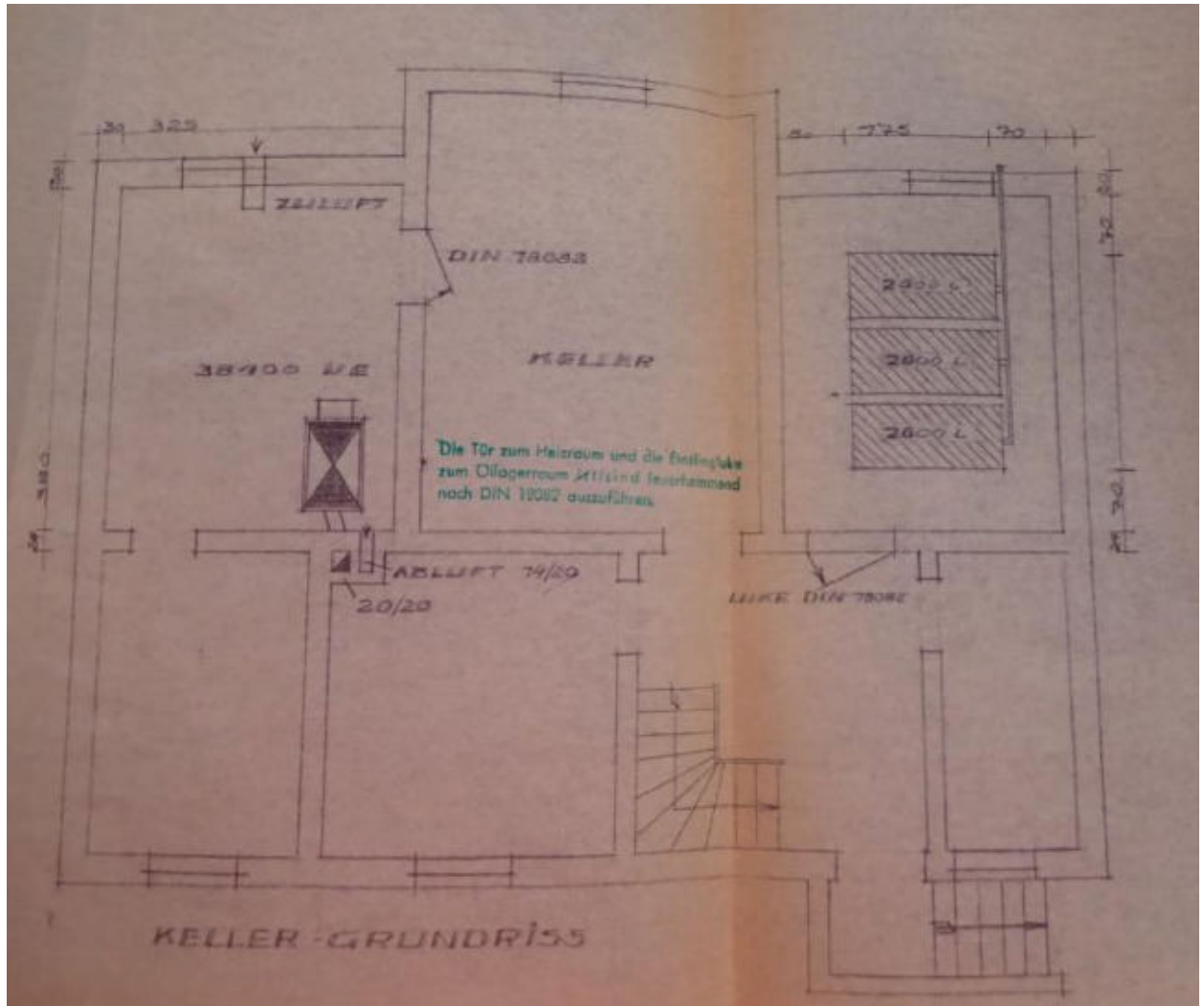
Kevelaer, 13.02.2026

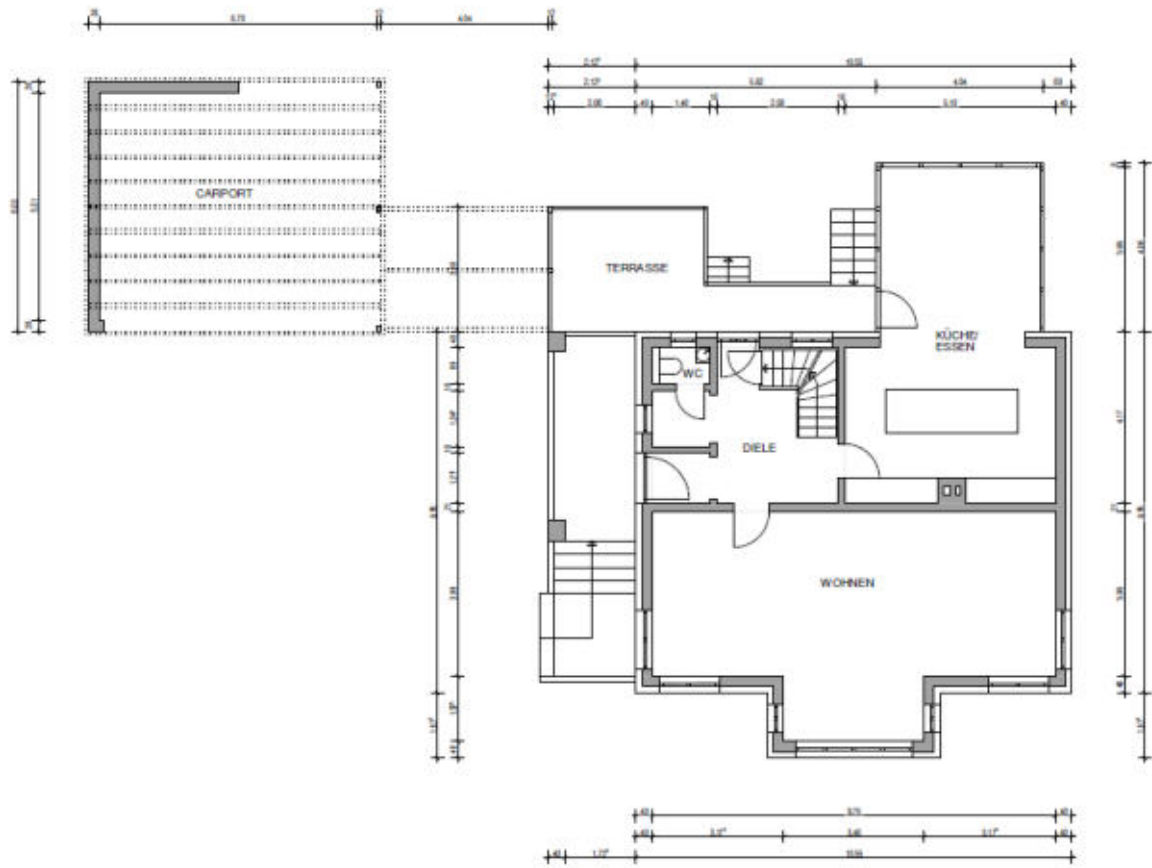
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

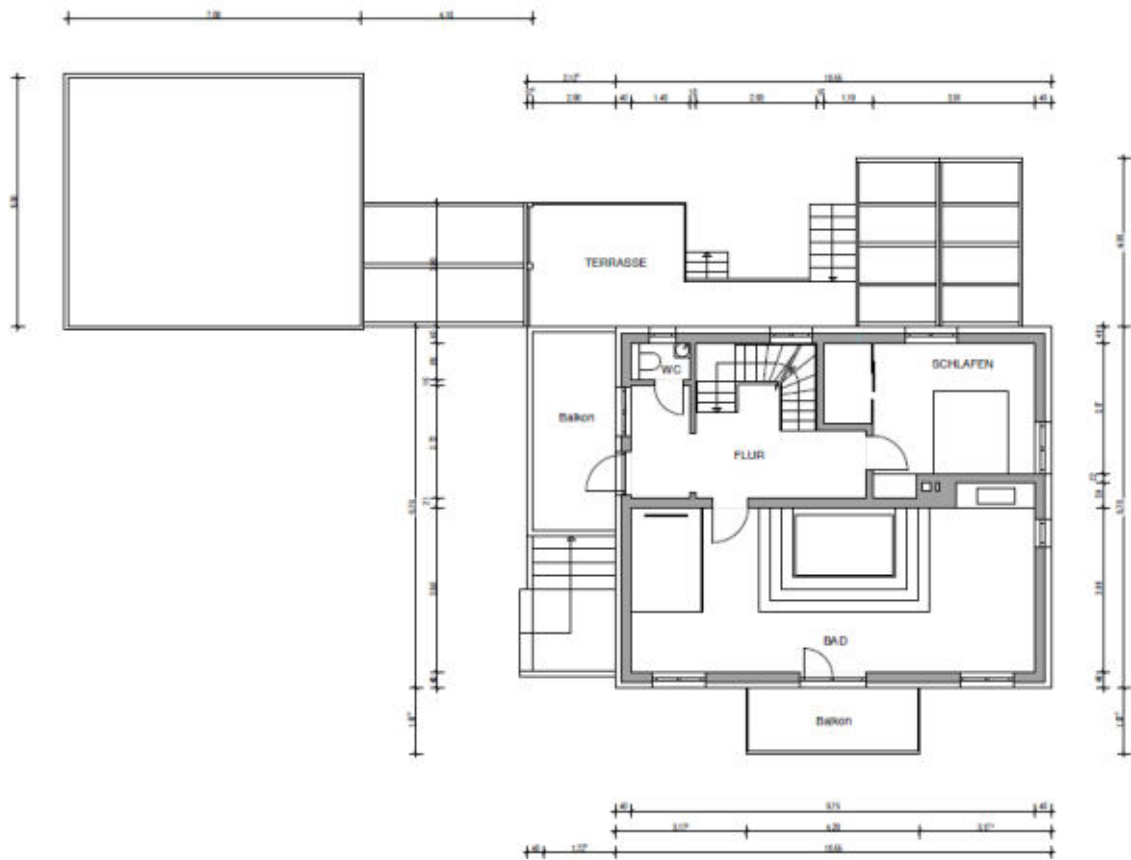
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	34
6.2 Flurkarte	41
6.3 Fotos	42
Die Anlagen 6.4 bis 6.7 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	52
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	53
6.6 Anliegerbescheinigung	54
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	55

6.1 Grundrisskizzen

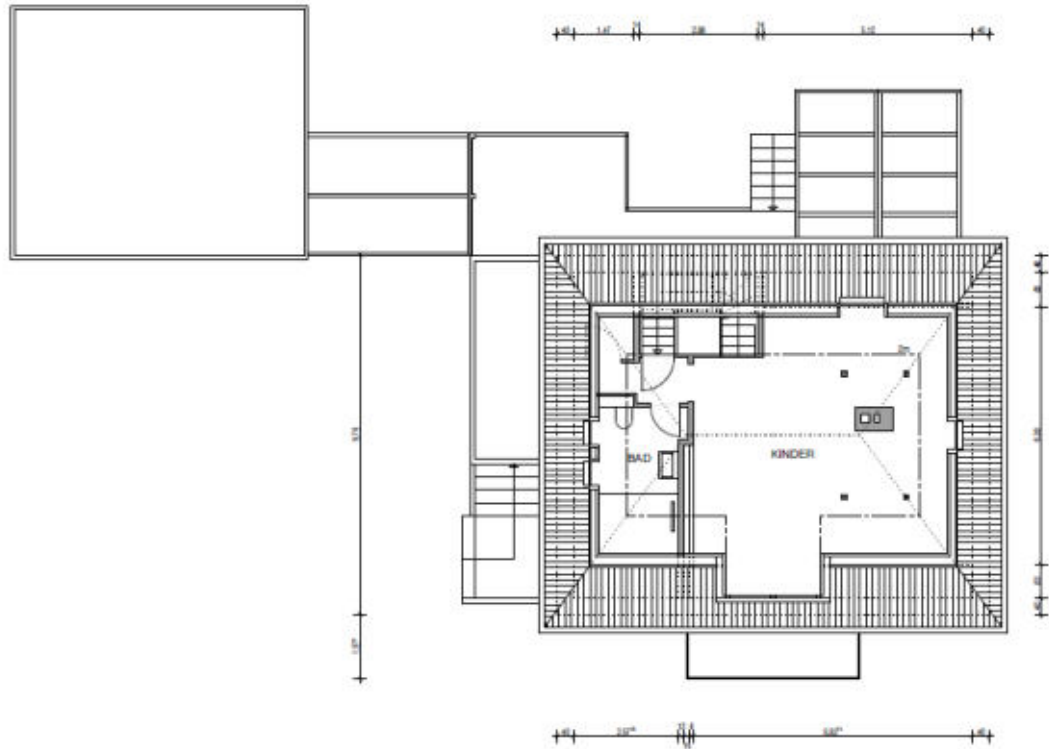




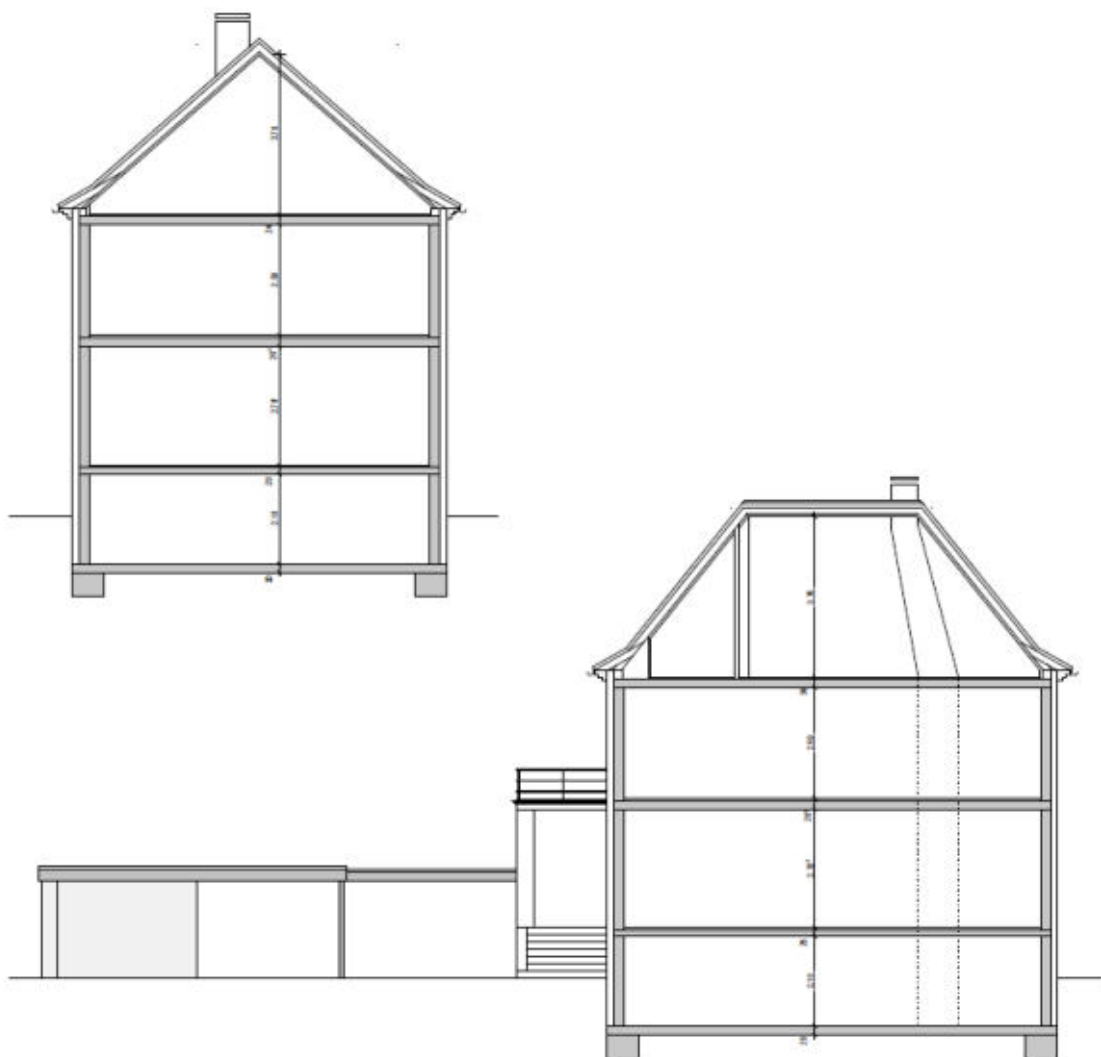
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss





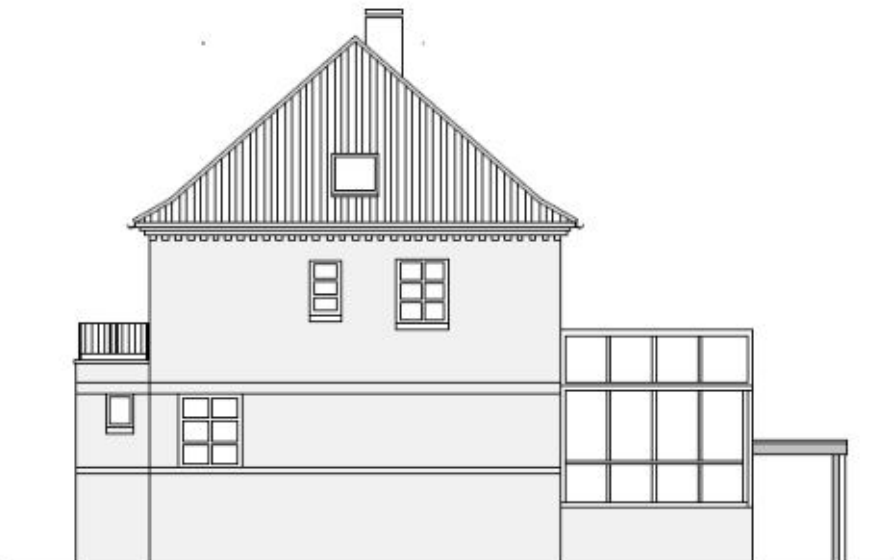
Gartenansicht



Strassenansicht



Eingangsansicht



Seitenansicht

6.2 Flurkarte



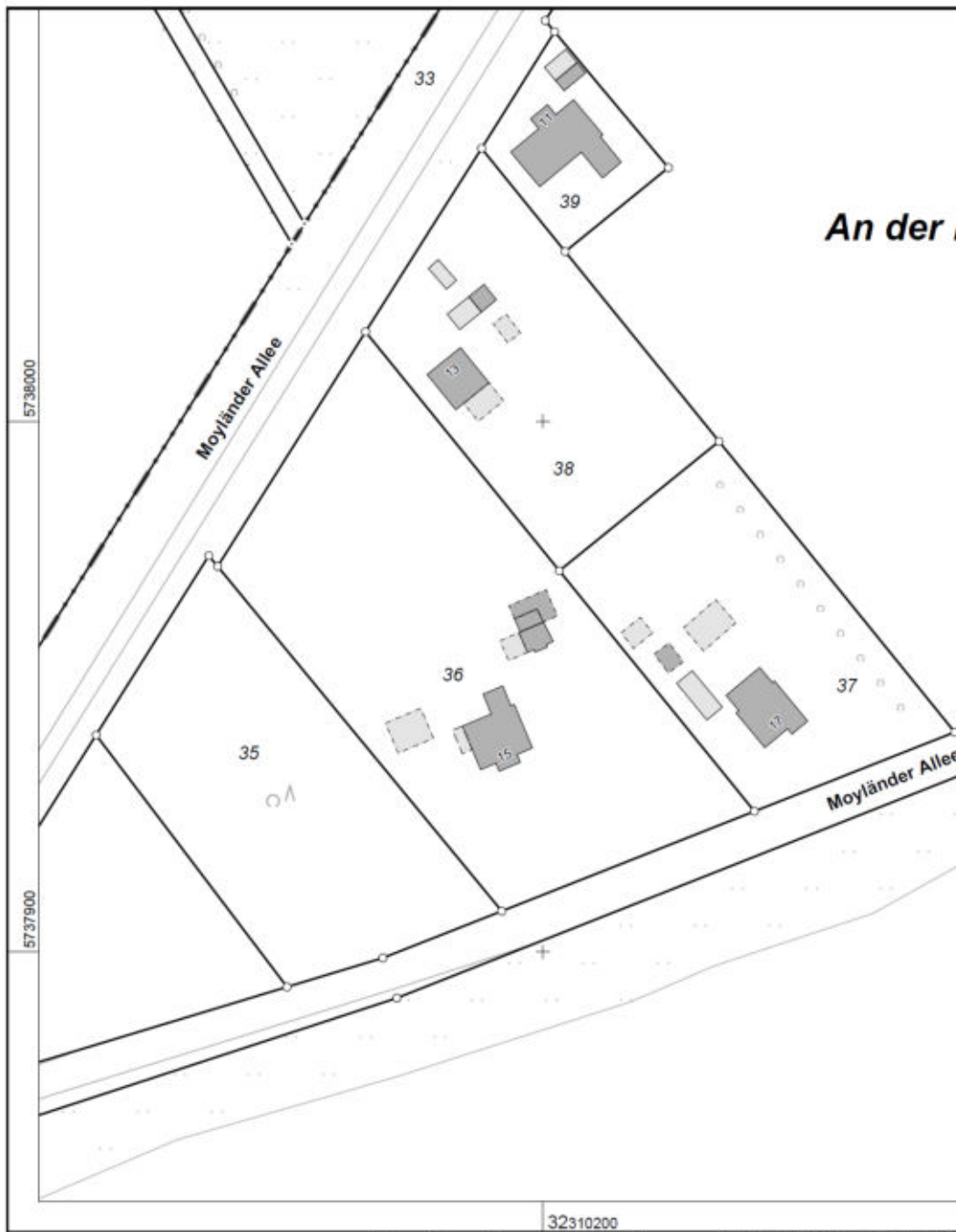
Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 36
Flur: 21
Gemarkung: Till-Moyland
Moyländer Allee 15, Bedburg-Hau

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.11.2024



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

6.3 Fotos







Gästehaus



Küche und Wintergarten



Wohnzimmer



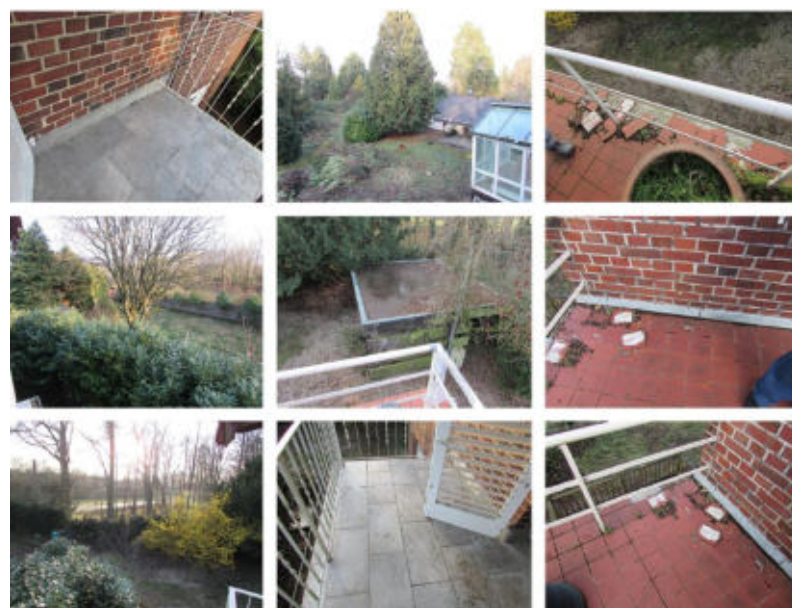
Flur EG und Gäste WC



Flur OG



Bad OG



Balkone OG



Dachgeschoss



Kellergeschoss





Kleinkläranlage