



D I P L . - I N G . K E R S T I N S C H I C K

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 30.05.2025
Gutachten Nr. 475462515
Gericht AZ: 27 K 36/24

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Steinbruch 7, 47546 Kalkar

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **26.05.2025** ermittelt mit



448.000 €

(in Worten: vierhundachtachtundvierzigtausend Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schriftein und 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten und 2 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Steinbruch 7, 47546 Kalkar
Gutachten Nr. 475462515

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	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 9 -
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.....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 16 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 17 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 17 -
3.4 Allgemeinbeurteilung	- 17 -
3.5 Zubehör	- 18 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 18 -

3.7 Mietverhältnis	18 -
4 Wertermittlung	19 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	19 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	19 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	22 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren.....	22 -
4.4.2 Sachwertberechnung	29 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	31 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 26.05.2025	32 -
6 Anlagenverzeichnis.....	33 -
6.1 Grundrisse	34 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	37 -
6.3 Flurkarte	43 -
6.4 Fotos	44 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46 -
6.6 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis.....	47 -
6.7 Anliegerbescheinigung	48 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 36/24		
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus teil-unterkellert, bestehend Aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss, nebst Garage		
	Adresse	Steinbruch 7, 47546 Kalkar		
	Besonderheit	Innenbesichtigung nicht möglich		
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden		
Auftrag	Datum des Auftrags	09.04.2025		
	Ortstermin	09.04.2025		
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	26.05.2025		
Gebäude	Baujahr	1994 EFH mit Garage 2008 Erweiterung EFH mittels Anbau 2010 Umbau + Erweiterung EFH in ZFH		
	Wohnfläche	rd. 194 m ²		
	Grundstücksgröße	rd. 438 m ²		
Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant		
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB		
	Baulast	Nicht vorhanden		
	Altlast	Nicht vorhanden		
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden		
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden		
	Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei		
Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück	rd.	59.130 €
	Restnutzungsdauer			55 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd.		475.000 €
	Vorläufiger Vergleichswert	rd.		468.000 €
	BoG	./.		27.000 €
	Verkehrswert	448.000€		

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 Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Steinbruch 7, 47546 Kalkar

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 09.04.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 30.04.2025).

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 augenscheinlich nicht geführt.
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist für die genehmigten Bauten erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

1.3 Bewertungsobjekt

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teil-unterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus nebst Garage, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Mit Baugenehmigung Nr. 268/93-006 vom 29.04.1994 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhaus plus Garage. Die Schlußabnahme datiert auf den 30.12.1994.

Mit Baugenehmigung Nr. 1327-07 vom 03.07.2007 erfolgte die Genehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses mittels eines Anbaus. Die Schlußabnahme datiert auf den 04.06.2008.

Mit Baugenehmigung Nr. 01533-2009 vom 29.10.2009 erfolgte die Genehmigung zum Umbau und Erweiterung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus. Die Schlußabnahme datiert auf den 02.03.2010.

Die Wohnfläche von rd. 194 m² verteilt sich auf rd. 99 m² für die Wohneinheit 1 im Erdgeschoss und rd. 87 m² für die Wohneinheit 2 im Dachgeschoss.

Die Nutzfläche von rd. 76 m² verteilt sich auf rd. 39 m² für die Wohneinheit 1 im Erdgeschoss, rd. 22 m² für die Wohneinheit 2 im Kellergeschoss und rd. 15 m² als Gemeinschaftsnutzfläche im Kellergeschoss.

Lt. Aktenlage wird das Bewertungsobjekt beheizt mittels einer Gasheizung inkl. Warmwasser auf dem Jahr 1994.

Es existiert eine PV Anlage unbekannten Baujahres mit 27 Modulen, so dass von einer Anlage < 10 kWp auszugehen ist, ob mit oder ohne Speicher ist aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht zu sagen.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung durch Teileigentümer

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 **26.05.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 26.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.05.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

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

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und ihr Mitarbeiter

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 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.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 Marktangepassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 26.05.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Kalkar
- Grundbuchauszug vom 20.12.2024
- Liegenschaftskarte vom 05.05.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Appeldorn

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
718	1	6	539	Gebäude und Freifläche Steinbruch 7	438

Bestandsverzeichnis

(Auszug vom 20.12.2024)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der der Eintragung 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 36/24). Eingetragen am 20.12.2024

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

3 Beschreibungen

3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland: Nordrhein Westfalen

Kreis Kleve

Regierungsbezirk Düsseldorf

Stadt Kalkar

Stadtteil Appeldorn

Makrolage Die Stadt **Kalkar** liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten von NRW und ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Mitglied der Euroregion Rhein Waal.

Von den insgesamt 14065 Einwohnern der Stadt Kalkar lebte Ende 2018 knapp die Hälfte in Altkalkar (4449 Einwohner) und Kalkar (1990 Einwohner) sowie dem wenig östlich liegenden Hanselaer (121 Einwohner).

Abgesehen von Kehrum (482 Einwohner) und Appeldorn(1546 Einwohner) im Süden und Südosten des Stadtgebietes liegen die übrigen Ortsteile am Rhein, der das Stadtgebiet nach Nordosten begrenzt.

Stromabwärts gehören zu Kalkar:

gegenüber von Rees: Niedermörmter (1147 Einwohner),

Hönnepel (903 Einwohner),

Wisselward (42 Einwohner),

etwas landeinwärts: Wissel (2061 Einwohner),

direkt am Rhein die früher selbständige Stadt Grieth am Rhein (823 Einwohner),

Bylerward (50 Einwohner) und

im äußersten Norden Emmericher Eyland (113 Einwohner)

gegenüber von Emmerich.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Appeldorn in einem ruhigen Wohngebiet

Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

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 fußläufig vorhanden

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(3,9 km)
	Zahnarzt	(4,3 km)
	Krankenhaus	(4,5 km)
	Apotheke	(4,3 km)
	EKZ	(19,9 km)
	Kindergarten	(0,3 km)
	Grundschule	(4,5 km)
	Realschule	(4,0 km)
	Hauptschule	(5,0 km)
	Gesamtschule	(9,8 km)
	Gymnasium	(4,0 km)
	Hochschule	(16,5 km)
	DB_Bahnhof	(9,2 km)
	Flughafen	(19,5 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Uedem (10,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Haldern (9,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (43,7 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (19,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Scheppenacker (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2024

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische
Grundstückslage

Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 23 m und einer mittleren Tiefe von rd. 19 m

Art der Bebauung und
Nutzung der Straße

Die Straße Steinbruch eine öffentliche gepflasterte Anliegerstraße.

Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kalkar vom 15.05.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist.

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 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

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. Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Steinbruch 7, 47546 Kalkar Gutachten Nr. 475462515

Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 08.05.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 02.05.2025 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kalkar vom 02.05.2025 wird bescheinigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

Wohnungsbindung

Gemäß Mail des Kreises Kleve vom 05.05.2025 besteht keine Wohnungsbindung nach dem 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 der Stadt Kalkar vom 05.05.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 016 – Appeldorn liegt.

bei dem Grundstück Gemarkung Appeldorn Flur 6 Flurstück 539 (Steinbruch 7) sind folgende planungsrechtliche Bestimmungen zu beachten:

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
- Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 016 - Appeldorn-Dorf
- Festsetzung Mischgebiet
- 1 Vollgeschoss, offene Bauweise
- GRZ 0,4; GFZ 0,5
- Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Appeldorn"

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 sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe

Bauland

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.

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus inkl. Garage
Abmessungen Haus	ca. 15,03 m x 9,00 m = 135 m ² Grundfläche
Abmessung Garage	ca. 5,10 m x 9,00 m = 46 m ² Grundfläche
Energetische Eigenschaften	Energieausweis wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus teil-unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1994,2008 und 2010

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Doppelverglasung tlw. Sprossenfenster
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt

Sanitäre Installation
Besondere Bauteile

unbekannt
Garage mit elektrischen Tor, PV Anlage

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage
Strom
Kanal
Warmwasser

Gastherme inkl. Warmwasser lt. Bauakte
bauzeittypische Elektroinstallation lt. Bauakte
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
zentral über Gastherme

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen
Instandhaltung
Belichtung und Belüftung
Grundrissgestaltung

eingefriedeter Gartenbereich
Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität
gut (angenommen)
die Grundriss situation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Nennenswerte wertmindernde Schäden, die über die normale Alterswertminderung und allgemeinen Abnutzungerscheinungen hinausgehen, wurden bei der Ortsbesichtigung aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht festgestellt.

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.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kalkar im Stadtteil Appeldorn in einem ruhigen Wohngebiet.

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

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

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

3.6 Rechte und Belastungen

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

Den lfd. Nummern der Eintragung Nr. 2 „Zwangsvorsteigerung“ wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

3.7 Mietverhältnis

Augenscheinlich Eigennutzung

Auf dem Klingelschild ist für die Dachgeschosseinheit ein weiterer Name ersichtlich. Augenscheinlich scheint die Dachgeschosseinheit jedoch nicht mehr bewohnt zu sein.

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 Bewertungstichtag 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.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer

Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen. Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.532 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

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 Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Sachwertverfahrens herangezogen.

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 28.05.2025 vor.

Gemeinde	Kalkar
Bodenrichtwertnummer	240001
Der Bodenrichtwert ² beträgt	135,00 €/m ² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und

² Quellenachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 28.05.2025

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Steinbruch 7, 47546 Kalkar
Gutachten Nr. 475462515

Nutzungsart

Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG

Geschosszahl

Mischgebiet

Tiefe

I-II

30 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden.

 Abgabenfreier BW Flurstück: 438 m² * 135 €/m² =

59.130 €

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 ausgebautem 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 Baupreisindexes (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 Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Steinbruch 7, 47546 Kalkar

Gutachten Nr. 475462515

Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag 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)

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Steinbruch 7 47546 Kalkar
Baujahr: 2000
Modernisierungsgrad: 0 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 55 Jahre
lineare Alterswertminderung: 31,0 %

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 1.01 / 1.21	770	853	980	1183	1478	
Gebäudestandardkennzahl						3,00

Außenwände	1 x 23% x 980	225 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 980	147 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 980	108 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 980	108 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 980	108 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 980	49 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 980	88 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 980	88 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 980	59 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		980 €/m² BGF

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 Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Gebäudeteil	Baujahr	GND	Alter	RND	% Anteil	Anteil RND
Anbau	2008	80	17	63	46	28,98
Haupthaus	1994	80	31	49	54	26,46
					Summe	55,44

Der prozentuale Anteil wurde aus dem Verhältnis Bruttogrundfläche je Gebäudeteil zur Gesamtbruttogrundfläche errechnet. Es ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 55 Jahren,

somit ein fiktives Baujahr 2000.

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.

Im konkreten Fall existiert eine PV Anlage unbekannten Herstellungsjahr und unbekannter Größe. Aufgrund der 27 Module ist von einer PV Anlage < 10 kWp auszugehen. Ob mit oder ohne Speicher ist ohne Innenbesichtigung nicht ermittelbar. Der Wert dieser Anlage wird pauschal angesetzt mit 15.000 €.

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.

4.4.2 Sachwertberechnung

Zweifamilienhaus

Wertermittlungsstichtag (WEST):	26. Mai 2025
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	187,2/ II 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	187,2
fiktives Baujahr:	2000
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	55 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ RZweifamilienhaus, teil-unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	980 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	980 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	5,480	x	9,000	49,32 m ²
EG	9,550	x	9,000	85,95 m ²
EG Anbau	5,480	x	9,000	49,32 m ²
DG	9,550	x	9,000	85,95 m ²
DG Anbau	5,480	x	9,000	49,32 m ²
Brutto-Grundfläche				319,86 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	319,86 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	187,2

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	2000	980	€/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße (BPI x Korrekturfaktoren)	1,00	980	€/m ² BGF
NHK _{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag			
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.835	€/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	586.943,10 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	586.943,10 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	31,00%	(linear)	-181.952,36 €
Gebäu dewert Zweifamilienhaus zum WEST			404.990,74 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Garage	18.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	18.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	422.990,74 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	12.689,72 €
Bodenwert	59.130,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	494.810,46 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	475.018,04 €

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

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von minus 10% in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- PV Anlage	15.000 €
- fehlende Innenbesichtigung	-42.000 €

Sachwert des Grundstücks **448.018,04 €**

Sachwert des Grundstücks gerundet **448.000,00 €**

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjektes auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2240 €/m ²		
Gemeinde	Kalkar		
Immobilienrichtwertnummer	240002		
Baujahr	1974	2000	17.9 %
Wohnfläche	119 m ²	194 m ²	-23.8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungstyp	baujährtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	12.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	10.0 %
Grundstücksgröße	525 m ²	438 m ²	-4.0 %
Boden-/Lagewert	170 €/m ²	135 €/m ²	-2.7 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		18.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.320 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		468.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 2.320 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 468.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) entspricht nahezu dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 26.05.2025

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 mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück, **Steinbruch 7, 47546 Kalkar Flur 6, Flurstück 539** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

448.000 €

(in Worten: vierhundertachtundvierzigtausend 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, 30. Mai 2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Grundrisskizzen	34
---------------------	----

6.2 Wohnflächenaufstellung	37
----------------------------	----

6.3 Flurkarte	43
---------------	----

6.4 Fotos	44
-----------	----

Die Anlagen 6.5 bis 6.8 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

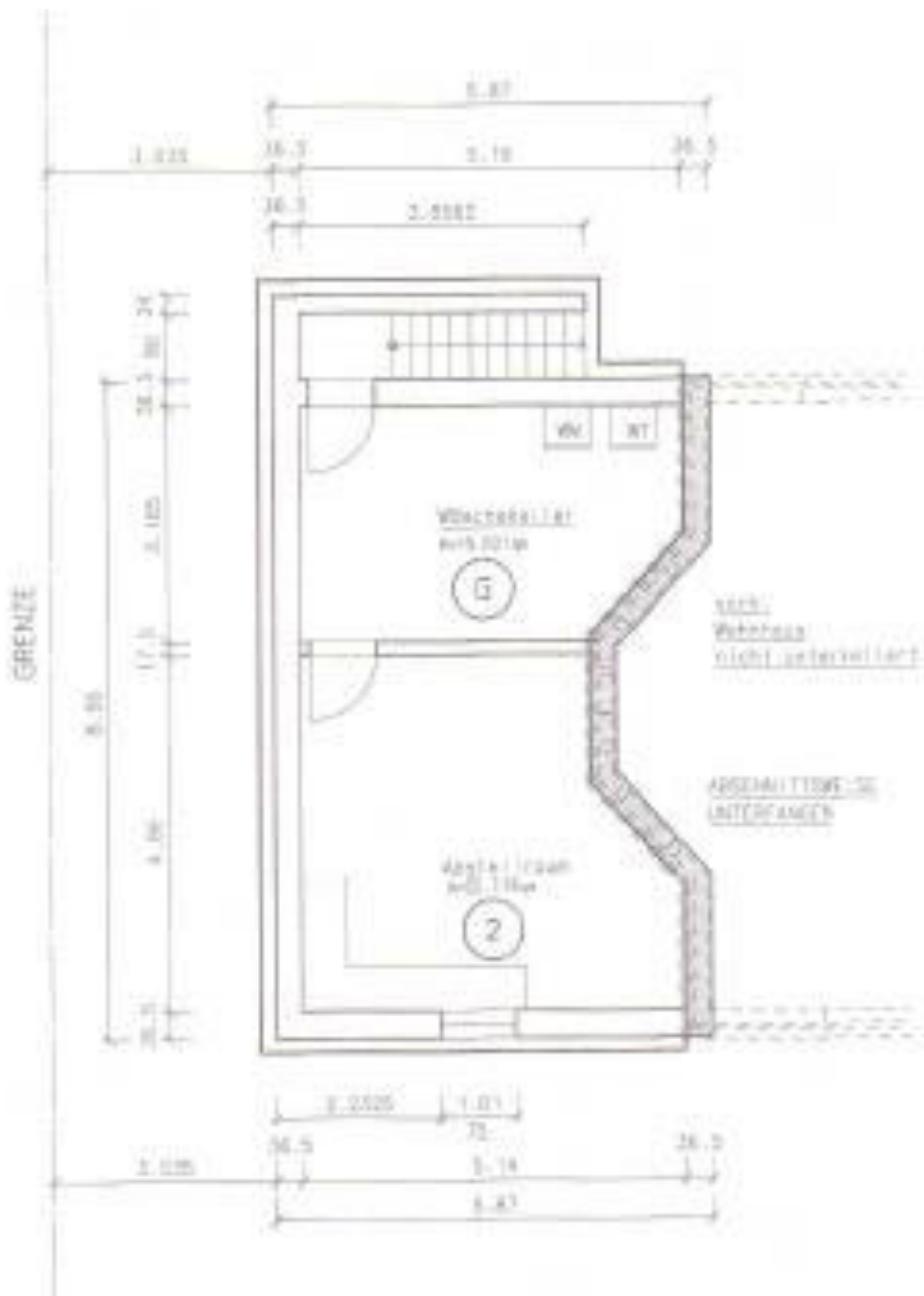
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46
----------------------------------------	----

6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	47
-------------------------------------------	----

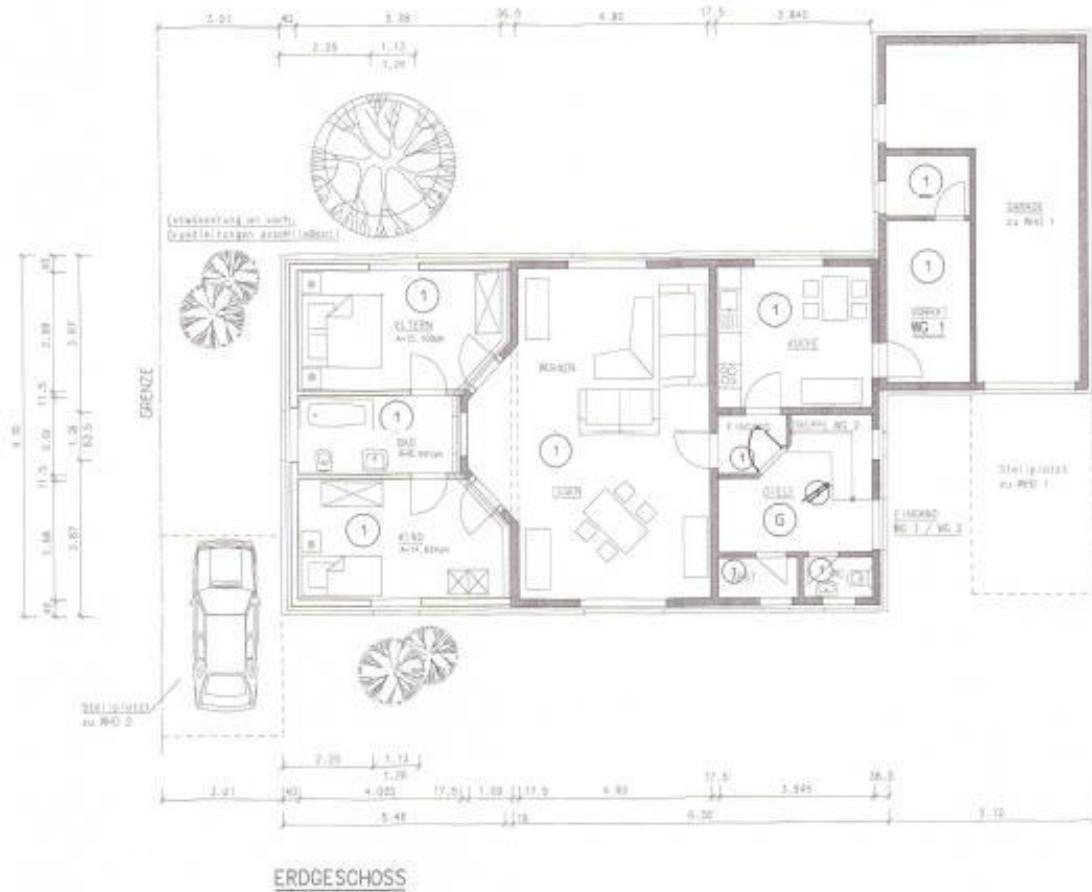
6.7 Anliegerbescheinigung	48
---------------------------	----

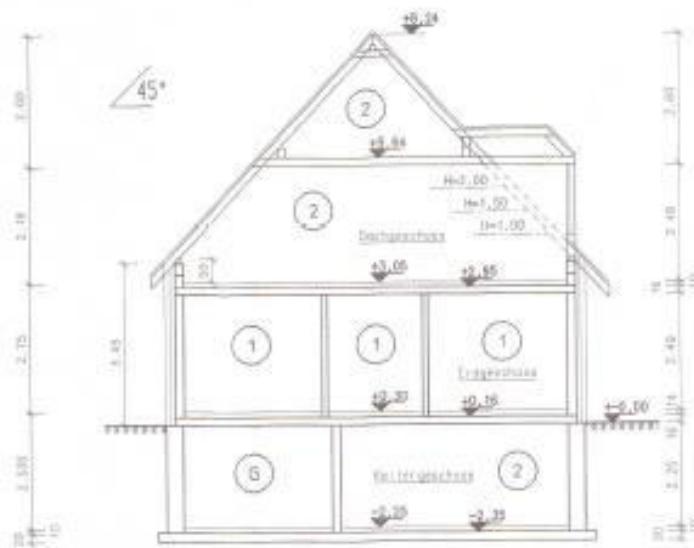
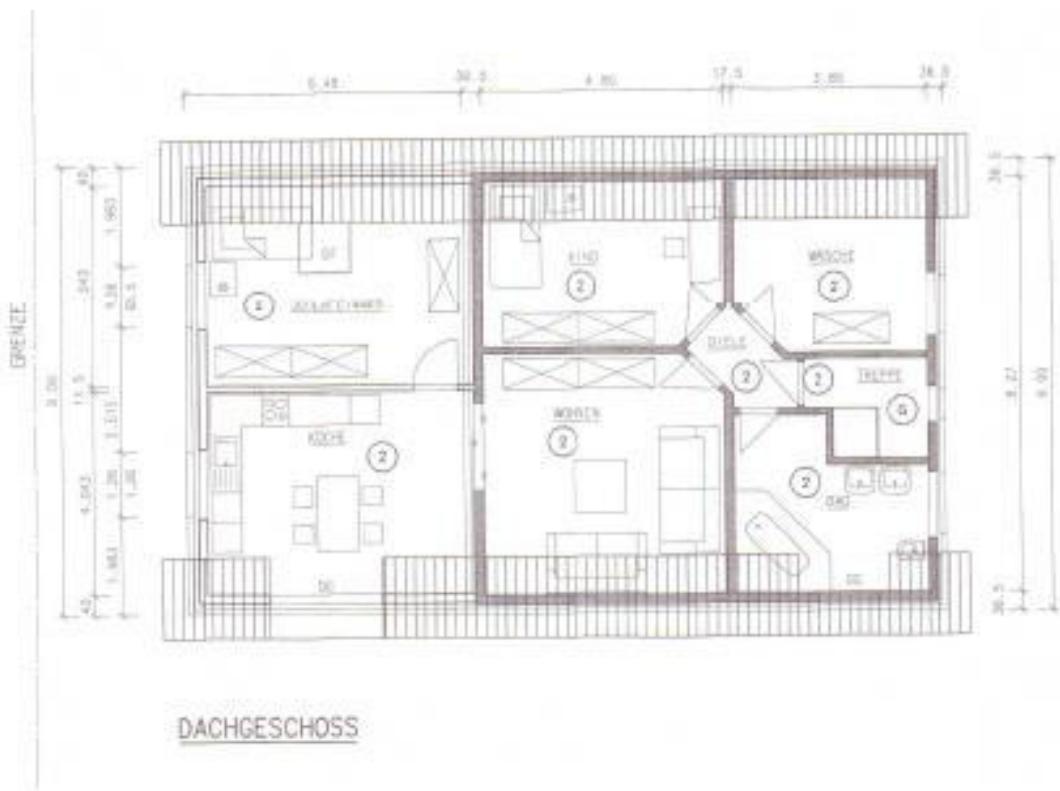
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	49
-----------------------------------	----

6.1 Grundrisse



KELLERGESCHOSS





Schnitt A-A

6.2 Wohnflächenaufstellung

<u>Bebaute Fläche</u>					
unterkellerter Bereich	5,480 m	x	9,000 m	=	49,32 m ²
nicht unterk. Bereich	9,550 m	x	9,000 m	=	85,95 m ²
Garage	5,100 m	x	9,000 m	=	45,90 m ²
					<u>181,17 m²</u>

Umbauter Raum

Wohnhaus

Kellergeschoss	49,32 m ²	x	2,835 m	=	139,622 m ³
Erdgeschoss	135,27 m ²	x	2,750 m	=	371,993 m ³
Dachgeschoss	135,27 m ²	x	0,400 m	+	
	135,27 m ²	x 1/2 x	4,500 m	=	<u>358,466 m³</u>
					<u>870,280 m³</u>
Garage	45,90 m ²	x	2,800 m	=	<u>128,520 m³</u>

Zusammenstellung:

Wohnfläche gesamt:

Wohnung 1 (EG)	99,16 m ²
Wohnung 2 (DG)	87,04 m ²
Gemeinschaft (EG)	7,37 m ²
Gesamt:	<u>193,57 m²</u>

Nutzfläche gesamt:

Wohnung 1 (EG)	38,76 m ²
Wohnung 2 (KG)	22,00 m ²
Gemeinschaft (KG)	15,48 m ²
Gesamt:	<u>76,24 m²</u>

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Boelke

AUFLISTUNG nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Wohnung 1 Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 22.10.2009 08:51 ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
Abst	1.965*0.970	1.9061 m ²		
	Summe GF:	1.91 -		1.91 m ²
Bod	1.949*3.965	7.7268 m ²		
	Summe GF:	7.73 -		7.73 m ²
Eingang	1.480*0.939	1.3894 m ²		
	0.5*(1.480+0.739)*0.741	0.8223 m ²		
	Summe GF:	2.21 -		2.21 m ²
Eltern	2.951*4.177	12.3256 m ²		
	0.5*(2.951+1.752)*1.083	2.5460 m ²		
	Summe GF:	14.87 -		14.87 m ²
Kind	5.070*1.680	8.5189 m ²		
	0.5*(5.070+4.176)*1.270	5.8730 m ²		
	Summe GF:	14.39 -		14.39 m ²
Kochen	3.815*3.470	13.2381 m ²		
	Summe GF:	13.24 -		13.24 m ²
WC	0.940*1.675	1.5745 m ²		
	Summe GF:	1.57 -		1.57 m ²
Wohnen/Essen	0.5*(4.508+1.708)*1.265	3.8310 m ²		
	8.240*4.770	39.3048 m ²		
	Summe GF:	43.24 -		43.24 m ²
	WOHNFLACHE:			99.16 m ²

SEITE: 1

ZUBEHÖR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE

Boelke

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern eingesetzten Werten errechnet und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 22.10.2009 08:56

Wohnung 1 Erdgeschoss

HERSTELLER:

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0,0%	GF
Garage	8.400*2.600	21.8400 m ²		
	2.200*2.600	5.7200 m ²		
	Summe GF:	27.56 -		27.56 m
Vorrat	3.980*2.055	8.1789 m ²		
	1.471*2.055	3.0223 m ²		
	Summe GF:	11.20 -		11.20 m
	ZUBEHÖR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE:			38.76 m

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Boekke

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern gesuchten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet.

ZEICHNUNG

DATUM/ZEIT: 22.10.2008 08:48

Wohnung 3 Dachgeschoss

ERSTELLER:

ZUBEHÖR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE

Boekse

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 22.10.2009 08:57		
Wohnung 2 Kellergeschoss		ERSTELLER: _____		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
Abst	0.5*[3.129+1.729]*1.265 4.859*3.895	3.0730 m ² 18.9253 m ²		
	Summe GF:	22.00	-	22.00 m ²
	ZUBEHOR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE:			22.00 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Book

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 22.10.2009 08:53		
Erdgeschos	Gemeinschaftsfläche	ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
Diele	0.5*(1.816*1.191)*0.625	0.9398 m ²		
	1.000*1.290	1.2900 m ²		
	1.825*2.815	5.1374 m ²		
	Summe GF:	7.37 -		7.37 m ²
		WOHNFLÄCHE		7.37 m ²

ZUBEHÖR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE

Boelke

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsgebiete werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 22.10.2009 08:58

ERSTELLER

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
	$0.5 * (3.129 + 1.729) * 1.265$	3.0730 m ²		
Nöschenkeller	$3.186 * 3.895$	12.4100 m ²		
	Summe GF:	15.48	-	15.48 m ²
	ZUBEHÖR-/WIRTSCHAFTSFLÄCHE:			15.48 m ²

6.3 Flurkarte



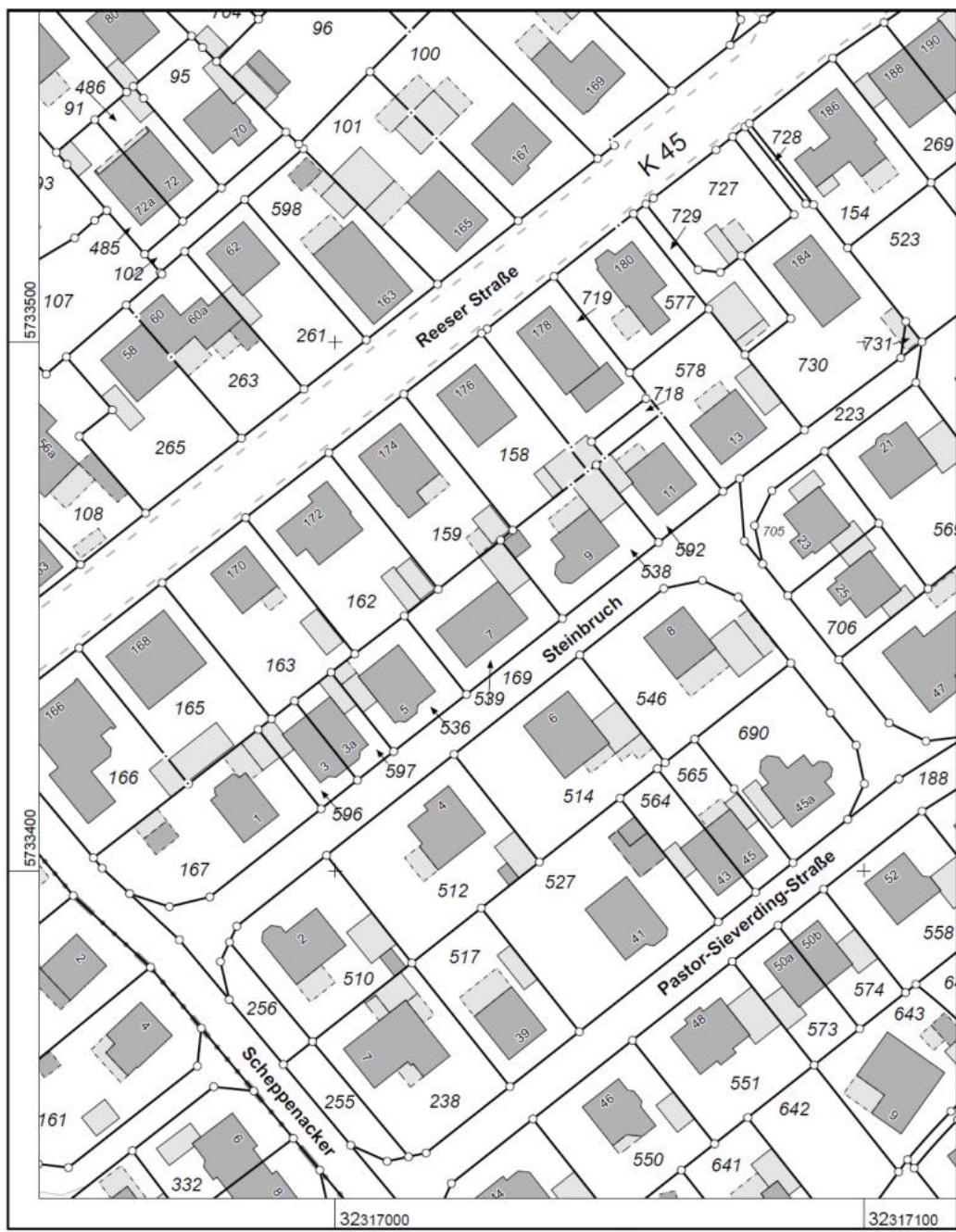
Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 539
Flur: 6
Gemarkung: Appeldorn
Steinbruch 7, Kalkar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 05.05.2025
Zeichen: EI



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVÖzVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

6.4 Fotos



