

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 01.09.2025
Gutachten Nr. 475892524
Gericht AZ: 008 K 039/22

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus mit PKW Garage bebaute Grundstück **Kirselstraße 6, 47589 Uedem, Flur 6, Flurstück 106**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **18.08.2025** ermittelt mit



209.000 €

(in Worten: zweihundertneuntausend 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 50 Seiten. Hierin sind 26 Seiten Schriftteil und 3 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten und 66 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus mit PKW Garage bebaute Grundstück, Kirselstraße 6, 47589 Uedem
Gutachten Nr. 475892524

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 6 -
1.4 Eigentümer	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 7 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 9 -
3 Beschreibungen.....	- 9 -
3.1. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 9 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 9 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 9 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 9 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 10 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 10 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 10 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 12 -
4 Wertermittlung	- 15 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 15 -
4.3.1 Bodenwertermittlung Flur 9, Flurstück 117	- 16 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 17 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 18 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

4.4.2 Sachwertberechnung	- 23 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 18.08.2025	- 25 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 26 -
6.1 Grundrisse	- 27 -
6.2 Fotos.....	- 32 -
6.3 Flurkarte	- 50 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 039/22
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss Obergeschoss mit Garage
	Adresse	Kirselstraße 6, 47589 Uedem
	Besonderheit	<u>Ergänzungsgutachten zu Gutachten 475892304 vom 26.03.23</u> <u>Vollständig verwilderte und überwucherte Außenanlagen</u> <u>Massive Schäden durch Witterung und Vandalismus</u>
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	23.07.2025
	Ortstermin	18.08.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	18.08.2025

Gebäude	Baujahr	Wohnhaus 1958 Garage und Einfriedung 1963
	Wohnfläche	Wohnfläche rd. 250 m ² (lt. Bauakte) Nutzfläche rd. 158 m ² (lt. Bauakte)
	Grundstücksgröße	870 m ² + 1558 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 106 rd. 220.218 €
	Restnutzungsdauer	16 Jahre
	BoG	rd. - 102.000 €
	Verkehrswert	Flurstück 106 209.000 €

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 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

Der Erweiterungsauftrag wurde vom Amtsgericht Kleve am 23.07.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 26.07.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Gebäudesachwertes in Ergänzung zum Gutachten Nr. 475892304 vom 26.06.2023 auf Grundlage des Sachverständigengutachtens des Dipl. Ing. Friedhelm Löschmann vom 30.05.2025

1.3 Bewertungsobjekt

Unter Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten des Dipl. Ing. Friedhelm Löschmann vom 30.05.2025, welches ergeben hat, dass die Baukonstruktion ausreichend bestandsfähig für eine zeitgemäße Instandsetzung ist, wird im Folgenden das Gutachten 475892304 vom 26.06.2023 um den Gebäudesachwert ergänzt. Die zum damaligen Zeitpunkt angesetzten Wertermittlungsparameter werden zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 aktualisiert.

Hinweis: Das Objekt steht seit längerer Zeit leer und bedingt durch offenen bzw. nichtexistierende Fenster und Türen sind das Gebäude und die Innenräume der Witterung ausgesetzt und dem weiteren Verfall preisgegeben. Aufgrund des langen Zeitraumes sind bereits massive Schäden der dem Konstruktionsjahr geschuldeten einfachen Bausubstanz aufgetreten. Zudem sind Spuren von Vandalismus vorhanden. Im Vergleich zum Jahr 2023 ist eine massive Verschlechterung des Zustandes und der Bausubstanz erkennbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Innentreppe zum Kellergeschoss derart weggefault ist, dass ein Betreten **lebensgefährlich** ist. Es wird dringend angeraten, diese Treppe mittels deutlicher Kennzeichnung abzusperren! Zudem sollten alle vorhandenen Öffnungen in Fassade und Dach umgehend geschlossen werden, um eine weitere Verschlechterung zu vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Bausubstanz kurz- bis mittelfristig ohne geeignete Schutzmaßnahmen rapide fortschreitenden Schaden nehmen wird, so dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Sanierung und Instandsetzung nicht mehr rentabel sein wird.

Die Garage mit einer Nutzfläche von rd. 40 m² ist durch einen heruntergefallenen Baum zerstört und muss abgerissen werden.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Leerstand

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 **18.08.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 18.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 28.07.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Eingeschränkte Besichtigung. Das Bewertungsobjekt und die Garage konnten unter eingeschränkten Bedingungen besichtigt werden, da das komplette Grundstück durch hohen Baumbewuchs und Sträuchern verwildert ist. Zudem war das Kellergeschoss nicht aufgrund von Lebensgefahr nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, ihr Kollege und zuständiger Rechtspfleger des Amtsgerichts Kleve

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

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 18.08.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Uedem
- Sachverständigengutachten Dipl. Ing. Friedhelm Löschmann vom 30.05.2025

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus
Abmessungen Wohnhaus	ca. 14,50 m x 12,00 m Grundfläche ca. 174,00 m ²
Garage	ca. 4,60 m x 8,60 m Grundfläche ca. 39,56 m ²

Energetische Eigenschaften	es hat kein Energieausweis vorgelegen
----------------------------	---------------------------------------

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte, die jedoch mit einer nicht unerheblichen Genauigkeit behaftet sind.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss
------------------	---

Baujahr	1958 (Haupthaus), 1963 (Garage),
---------	----------------------------------

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Keller - Betondecke Geschossdecken - Holzbalkendecke
Fassade	Klinkerverblendung
Dachkonstruktion	Haupthaus Krüppelwalmdach, unzureichende Dämmung
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	Kelleraußentreppe aus Beton Holztreppe im Inneren
Fußböden	Keller – Betonboden Dielen
Decken	unbekannt
Fenster	Holzfenster sofern noch vorhanden
Eingangstür	beschädigte und offene Holzeingangstür
Innentüren	Holztüren sofern noch vorhanden

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	nicht existent
Strom	veraltete Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	nicht existent

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver-, und Entsorgungsanlagen Verwilderte, überwucherte Außenanlagen
Modernisierung/ Instandhaltung	Ohne vertiefende und bauteileingreifende Untersuchungen der Baukonstruktion ist eine verbindliche Aussage, ob eine Komplettisanierung noch wirtschaftlich sinnvoll ist, nicht möglich.
Grundrissgestaltung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

Baubeschreibung zum Antrag der Frau Wwe. Bernh. Poesens, Kirsal bei Udem

Das Gebäude soll auf dem Grundstück Porz. *M/S* gelegen an der Kirsalerstrasse errichtet werden.

Das gesamte Gebäude wird unterkellert; die Herstellung der Fundamente, Bankette und des aufgehenden Mauerwerks erfolgt in Stampfbeton M 1:10, gut gestampft hergestellt. Der Fußboden im Keller wird aus 8 cm Unterbeton mit einer Feinschicht von 1,5 cm. Als Kellerdecke ist eine Betonträgerdecke vorgesehen, wofür der statische Nachweis in der Anlage beiliegt.

Durch eine Holztrappe von innen und eine Betonaußentreppe Stg. 20 x 20 cm sind die Kellerräume zu erreichen.

Die Umfassungswände im rd.- und die Giebel im Obergeschoß werden 38 cm stark in Ziegelsteinen in verl. Z.M. hochgeführt. Die Innenwände sind 25 cm stark bzw. 12 cm, diese ebenfalls in Ziegelsteinen ausgeführt.

Durch Hebetüren ist die zum Süden gelegene Terrasse von den Wohnräumen zu erreichen.

Das Gebäude erhält eine Holzbalkendecke aus 10/22 cm Balken. Balkendecke sowie Dachstuhl werden aus geflüßtem bayr. Bauholz, fachmännisch verzimmert, hergestellt. Für genügende Verankerung wird Sorge getragen.

Die Decke im Badezimmer wird wasserundurchlässig ausgebildet.

Durch Anschluß an das Kanalisationsnetz und an die Wasserleitung wird das Gebäude be.- und entwässert.

Die Decke über das vorgezogene Wohnzimmer wird eine Hohlkörperdecke, wasserundurchlässig ausgebildet und liegt gegenüber dem angrenzenden Schlafzimmer 1 Stufe niedriger. Hierdurch ist ein gutes Abdichten zur Außenmauer hin möglich.

Holzfußböden finden im allgemeinen Verwendung, während die Böden in Küche, Dielen, Abort und Bad mit einem Estrich versehen werden.

Die Dacheindeckung erfolgt in blauen Hohlziegeln; die Findeckung der Firste und Giebel in Schiefer.

Durch eine vorgesehene Werksteinumrahmung der Haustüre soll die Seite zur Strasse hin etwas belebt werden. Der Anstrich der Türen und Fenster mit Blendläden erfolgt in Bleiweißfarbe.

Auf genügende Sockelisolierung wird geachtet.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine vorgeseh. Zentralhgz.

Kirsal, Udem im April 1951 *KS*

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Das Objekt steht seit längerer Zeit leer und bedingt durch offene bzw. nichtexistierende Fenster, und Türen sind das Gebäude und die Innenräume der Witterung ausgesetzt und dem weiteren Verfall preisgegeben. Aufgrund des langen Zeitraumes sind bereits massive Schäden der dem Konstruktionsjahr geschuldeten einfachen Bausubstanz aufgetreten. Zudem sind Spuren von Vandalismus erkennbar. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass Sicherungsmaßnahmen im Bezug auf die Kellerinnentreppe unverzüglich erforderlich sind, da hier Absturzgefahr bedingt durch defekte Stufen besteht. Weiterhin sind alle Öffnungen an Dach und Fassade sofort zu schließen, um eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz zu vermeiden.

Eine verbindliche Aussage, ob eine Komplettsanierung wirtschaftlich sinnvoll wäre, kann zum jetzigen Zeitpunkt weder bejaht noch verneint werden. Hierfür ist eine detaillierte Bausubstanzaufnahme mit bauteileingreifenden Untersuchungen erforderlich, Die Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sind auf Grundlage einer fachgerechten Planung durch einen Architekten zu ermitteln. Die Hinzuziehung von Sachverständigen für Bauschäden, Schimmelgutachten, Holzgutachten, etc. ist hierfür erforderlich.

Der Gebäudesachwert wird im konkreten Fall nach dem vorhandenen Ist-Zustand mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen und es werden lediglich Kosten für die visuell erkennbaren Schäden in Abzug gebracht, die für die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit ohne werterhöhende Eigenschaften erforderlich sind.

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“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden und wie bereits erwähnt ohne weitere bauteileingreifende Maßnahmen nicht zu treffen sind.

Erschwerend kommt bei der Bewertung und Auflistung der Schäden und Mängel hinzu, dass ein Großteil der Flächen in den Räumen durch Vandalismus und Zerstörung mit Einrichtungsgegenständen und weiteren Haushaltsgegenständen weitestgehend verstellt waren, so dass die Boden- und Wandflächen nur in Teilbereichen ggf. nur in Durchgangsbereichen besichtigt werden konnten.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden als auch ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Besonderen ist festzustellen, dass eine rapide fortschreitende Verschlechterung des Bauzustandes in Hinsicht auf die Besichtigung vom 24.05.2023 aufgetreten ist und bereits vorhandene Schäden erheblich fortgeschritten sind und Folgeschäden aufgetreten sind.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

Erforderliche Leistungen	Kostenschätzung
Entsorgung und Entrümpelung der nicht weiter brauchbaren Gegenstände innerhalb des Wohnhauses und auf dem Außengelände	5.000 €
Rodung und Wiederherstellung der Außenanlagen 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 25 €/m ² für Rodungen, Rückschnitte und Urbarmachung veranschlagt. Ansatz 2.200 m ² x 25 €/m ²	55.000 €
Die Garage ist durch einen heruntergefallenen Baum zerstört und muss abgerissen werden. Hierfür werden Kosten in Höhe von 20 €/m ³ veranschlagt. Ansatz 112 m ³ x 20 €/m ³	2.240 €
Sicherungsmaßnahmen: Alle vorhandenen Öffnungen, Fenster, Türen verschließen, so dass kein Zugang möglich ist, kein weiterer Vandalismus erfolgen kann und Witterungsschutz besteht.	1.500 €
Reparatur Innendecken: Im Bereich der Diele, Wohnzimmer und Speisezimmer – Demontage des Holzoberbodens, Entnahme der Deckenfüllungen, Demontage der Unterdecke jeweils bis in die tragfähigen Bereiche, Wiederaufbau gemäß Bestand Ansatz 20 m ² x 300 €/m ²	6.000 €
Austausch bzw. Ertüchtigung der beschädigten Deckenbalken.	2.000 €
Reparatur Gauben Bereich Diele OG Demontage der Unterdecke bis in den tragfähigen Bereich, Austausch oder Ertüchtigung der Tragbalken, Reparatur der Dachabdichtung der	2.500 €

Gaube, Wiederaufbau der Innendecke gemäß Bestand	
Dachreparatur: Defekte Dachrinnen und Fallrohre reparieren, Verschieferung der Giebelmauerabdeckung ersetzen, defektes bzw. verfaultes Holzwerk austauschen. Fehlende Dachziegel ergänzen.	2.600 €
Balkonreparatur Partielle Ausbesserung der Dachabdichtung mit Erneuerung des Fassadenanschlusses, Beseitigung des Wasserschadens im Wohnzimmer EG im Bereich des Balkons	3.500 €
Beseitigung der Wasserschäden an den Wänden im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Speisezimmer EG sowie Diele OG sowie in Kleinbereichen in den restlichen Räumen Freilegung der Wandflächen, Putzentfernung bis auf tragfähige Bereiche, fachgerechter Wiederaufbau Ansatz 45 m ² x 80 €/m ²	3.600 €
Schimmelbeseitigung im fortgeschrittenen Stadium an Wänden, Decken, Böden und Einbauten in den Wohnetagen Ansatz 40 m ² x 100 €/m ²	4.000 €
Fungizide Oberflächenbehandlung im gesamten Gebäude	3.000 €
Fachgerechte Fassadenreinigung im Bereich Wasserschaden Vorderfront Eingang EG	1.800 €
Zwischensumme inkl. 19% MwSt.	92.740 €
Zzgl. 10% für Unvorhergesehenes	9.270 €
Gesamt	<u>102.000 €</u>

Hinweis: Das Kellergeschoss konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Erkennbar waren jedoch baukonstruktionsbedingte Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk.

4 Wertermittlung

Der Gebäuderestwert wird mittels des Sachwertverfahrens ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der derzeitige Substanzwert nach dem vorhandenen Ist-Zustand ohne werterhöhende Maßnahmen abgebildet wird. Mögliche Sanierungskosten, die eine Werterhöhung und Neuberechnung zur Folge hätten, bleiben aus den bereits erläuterten Gründen unberücksichtigt.

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 23.08.2025 vor.

Gemeinde	Uedem
Gemarkung	Uedem
Ortsteil	Uedem
Bodenrichtwertnummer	560026
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	170,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30,00 m

4.3.1 Bodenwertermittlung Flur 9, Flurstück 117

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	I-II	II
Tiefe	30 m	21 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur teilweise überein. Wie bereits unter Punkt 3.1.3 rechtliche Gegebenheiten, Festsetzungen im Bebauungsplan erläutert Gutachten 475892304, ist die Grundstücksfläche aufgrund der Bebauungsplanvorgaben in Teilbereiche aufzuteilen.

¹ Quellennachweis GMB Kleve 2025 und Boris.nrw vom 23.08.2025

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

Für das Vorder- und Hinterland werden analog zu den allgemeinen Wertansätzen aus der Wertermittlungsliteratur 30% des Bodenrichtwertes veranschlagt.

Vorderland 726 m ² * 170 €/m ² * 0,30	=	37.026,00 €
Bauland 810 m ² * 170 €/m ²	=	137.700,00 €
Hinterland 892 m ² * 170 €/m ² * 0,30	=	45.492,00 €
Gesamtsumme		220.218,00 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

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

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

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die

Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am 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 Baupreisindex 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)

Objekt : Kirselsstraße 6, 47589 Uedem
Baujahr: 1958
Modernisierungsgrad: 0 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 16 Jahre
lineare Alterswertminderung: 80,0 %

keine sonstigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	1,0					11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						1,42
Außenwände	1 x 23% x 570					131 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 635					95 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 570					63 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 635					70 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 635					70 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 635					32 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 570					51 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 570					51 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 570					34 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					597 €/m² BGF

Es werden Wertansätze für nicht existente Ausstattung abgezogen:

597 € abzgl. 63/2 € - 51 € - 51 € - 34 € = rd. 430 €/ m² BGF.

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

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

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. Im konkreten Fall kann der Sachwertfaktor nicht herangezogen werden, da das Bewertungsobjekt nicht die erforderlichen Merkmale aufweist.

4.4.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus	
Wertermittlungstichtag (WEST):	18. August 2025
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	188,6 V 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	188,6
Baujahr:	1958
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	430 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach	430 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	14,500	x	10,000	145,00 m ²
	5,300	x	2,000	10,60 m ²
EG	14,500	x	10,000	145,00 m ²
	5,300	x	2,000	10,60 m ²
OG	14,500	x	10,000	145,00 m ²
DG	14,500	x	6,000	87,00 m ²
Brutto-Grundfläche				543,20 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	543,20 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	188,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1958	430 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		430 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungstichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		811 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	440.535,20 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	440.535,20 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 80,00% (linear)	-352.428,16 €
Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST	88.107,04 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

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

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	88.107,04 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	2.643,21 €
Bodenwert	220.218,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	310.968,25 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	310.968,25 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-102.000 €

Sachwert des Grundstücks
208.968,25 €
Sachwert des Grundstücks gerundet
209.000,00 €

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 18.08.2025

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück, **Kirselstraße 6, 47589 Uedem, Flur 6, Flurstück 106** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

209.000 €

(in Worten: zweihundertneuntausend 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, 01.09.2025

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

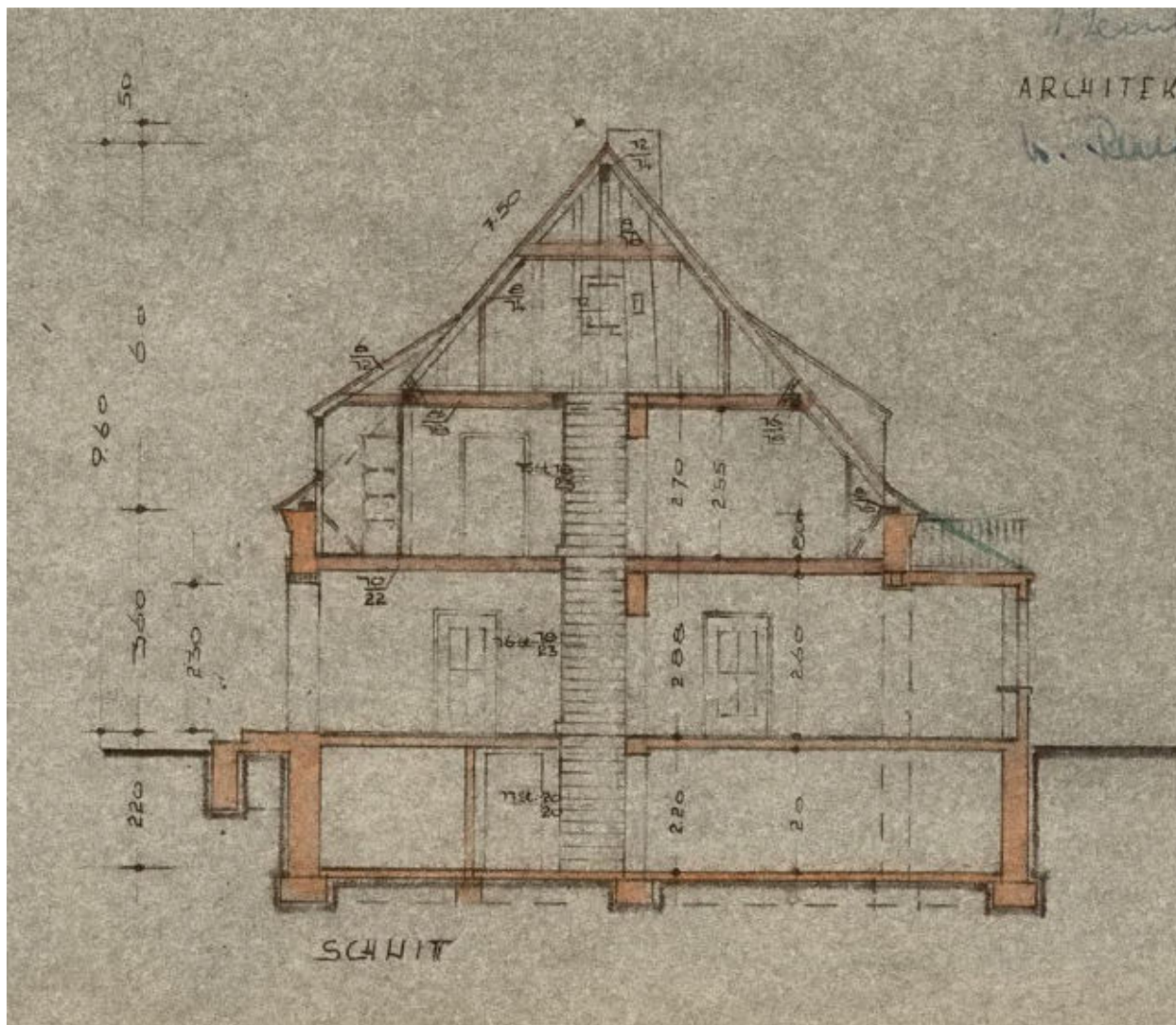


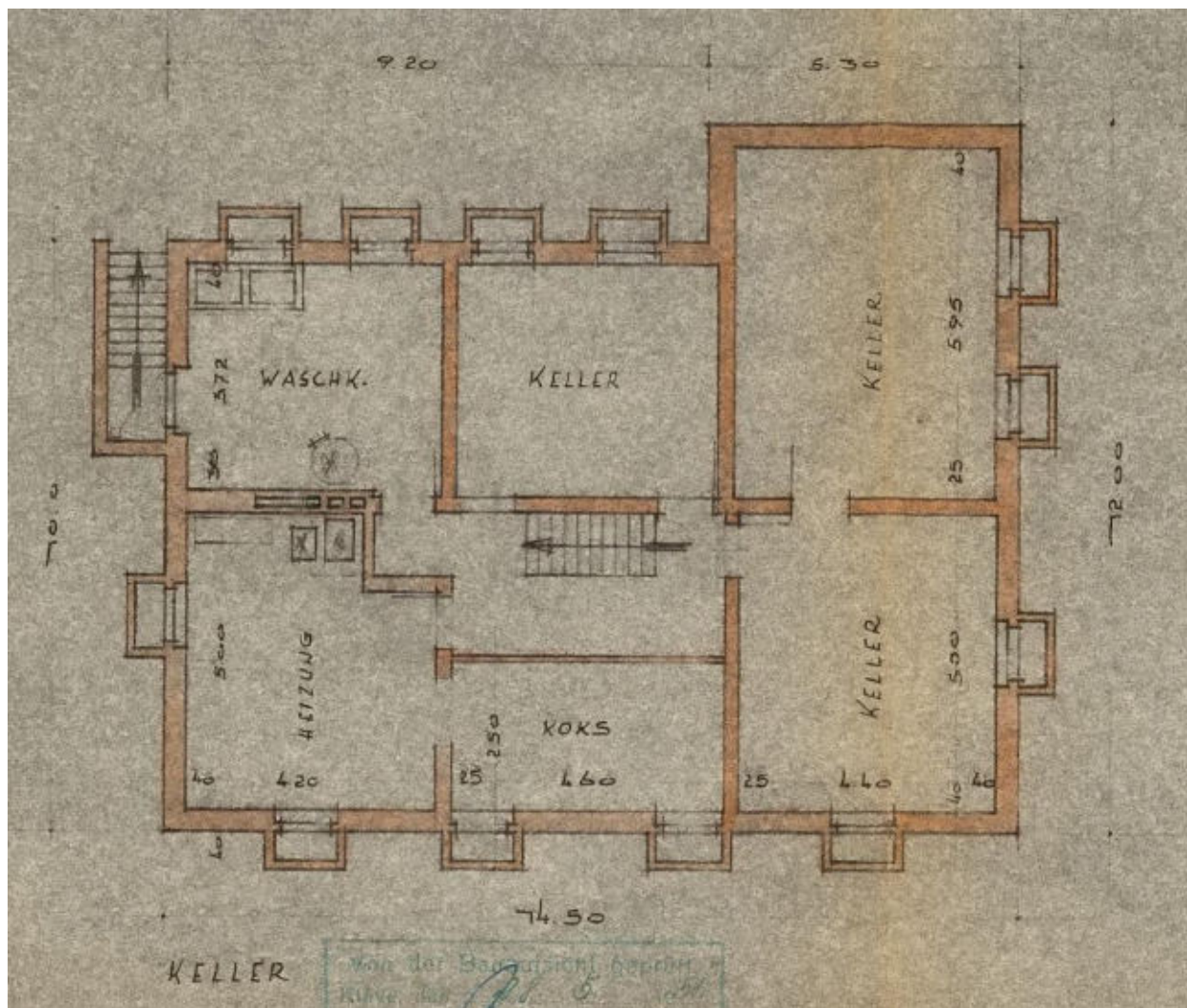
KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmungsgesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

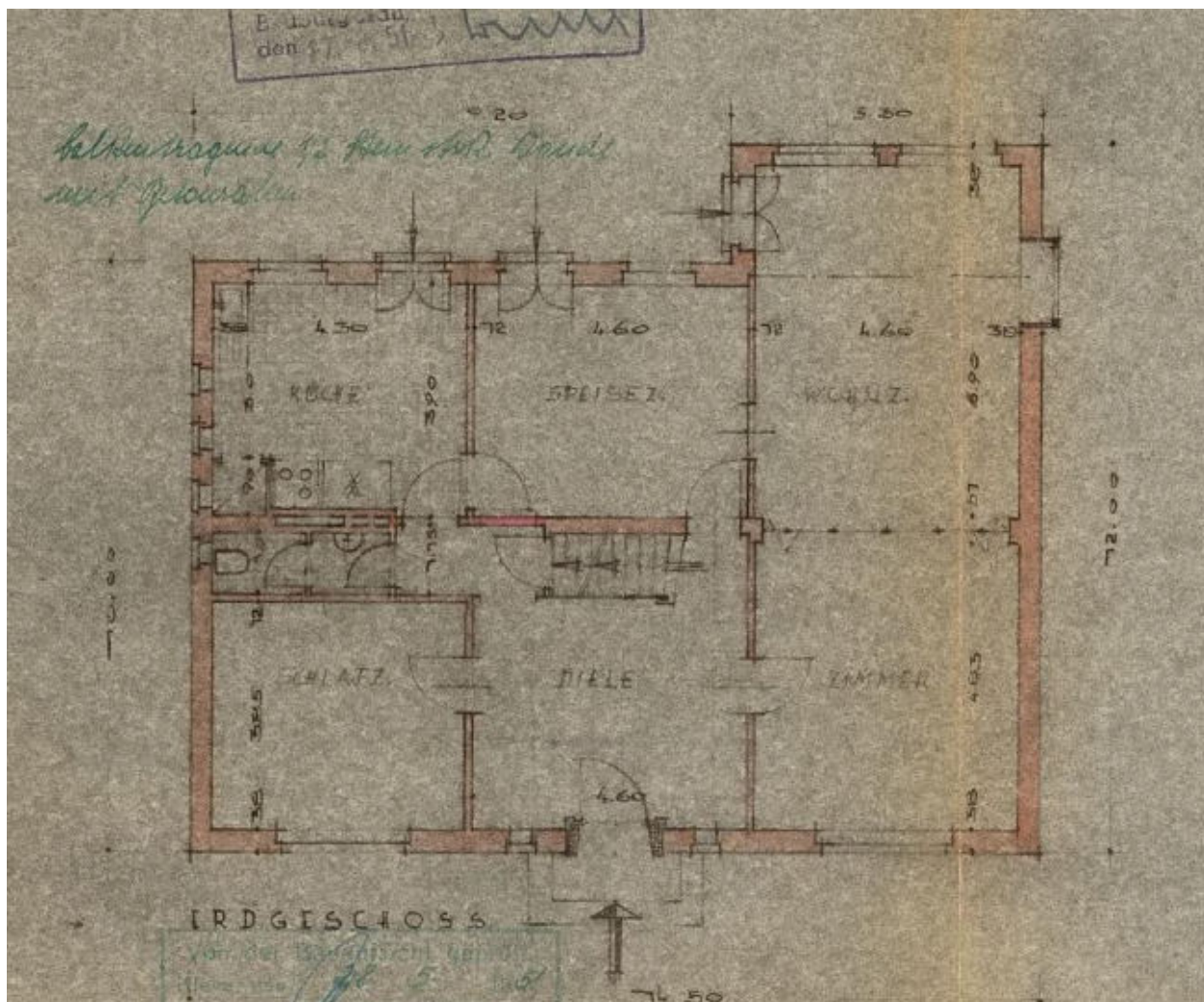
6 Anlagenverzeichnis

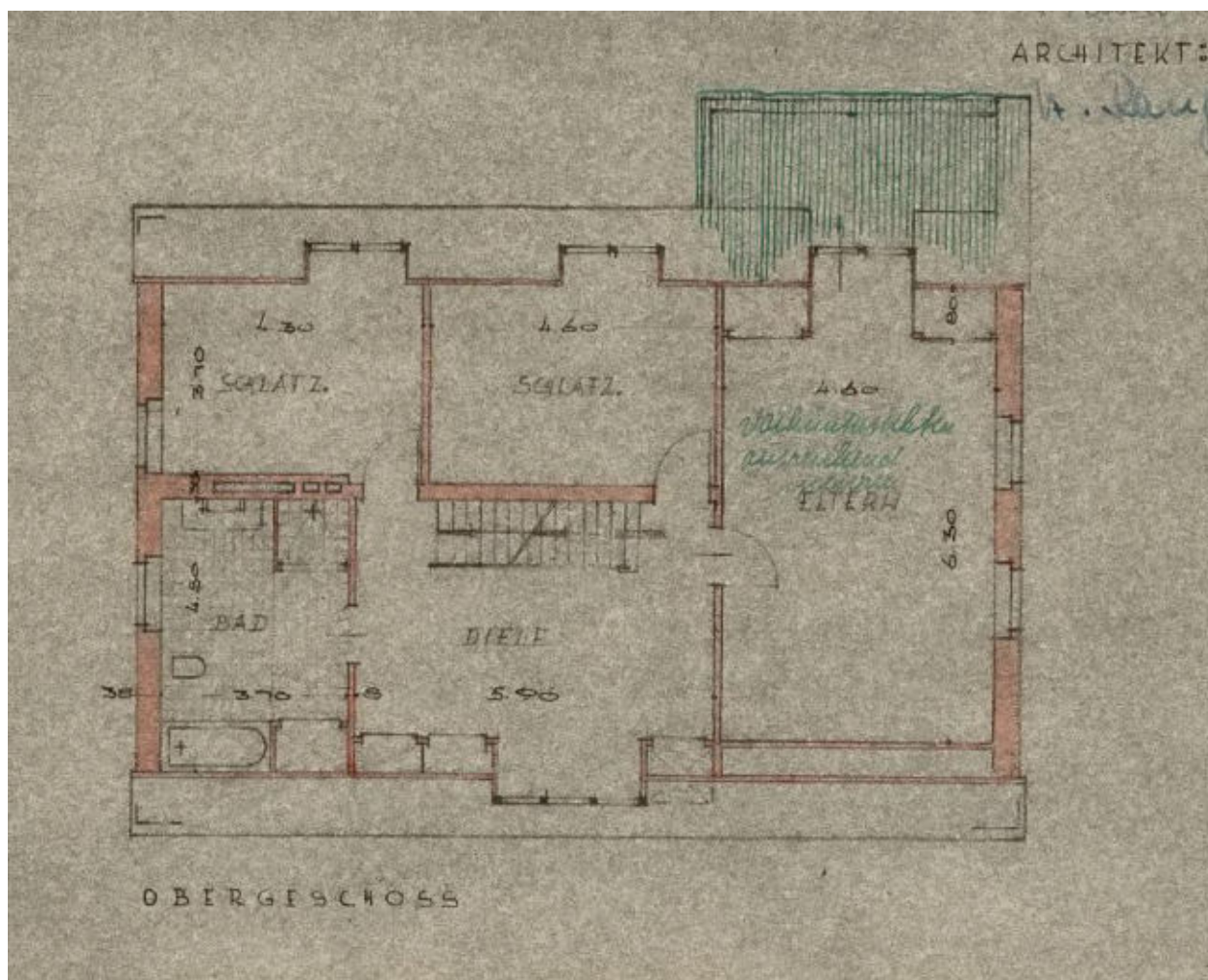
	Seite
6.1 Grundrisse,Schnitt	27
6.2 Fotos	32
6.3 Flurkarte	50

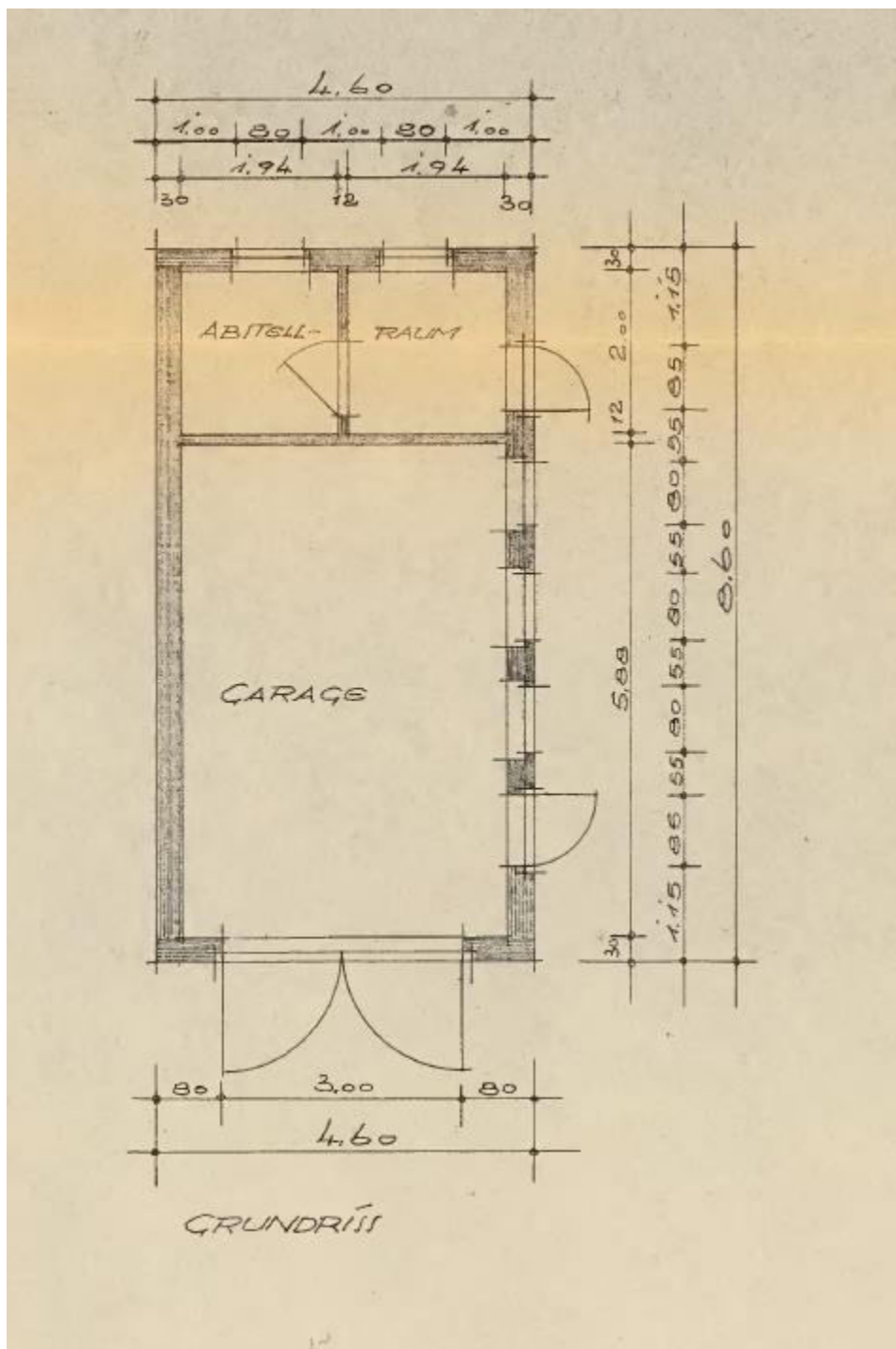
6.1 Grundrisse





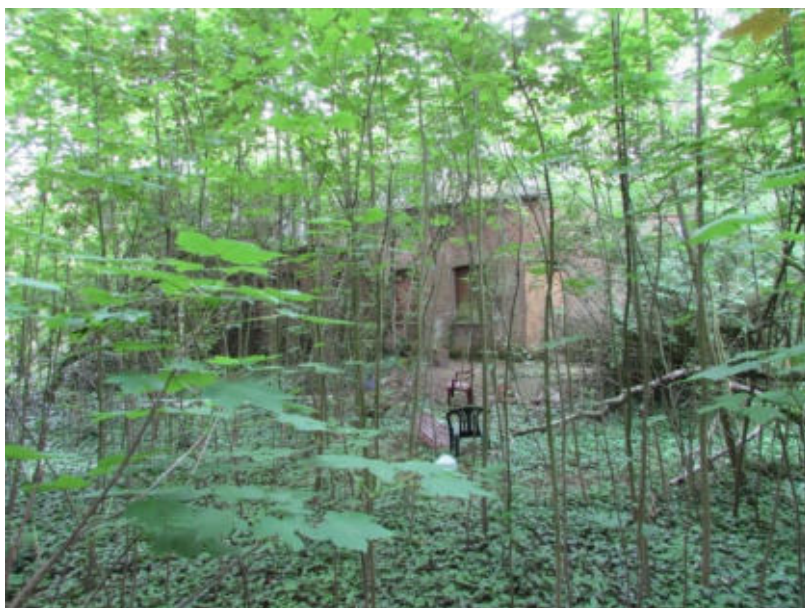






6.2 Fotos

Ortsbesichtigung 24.05.2023



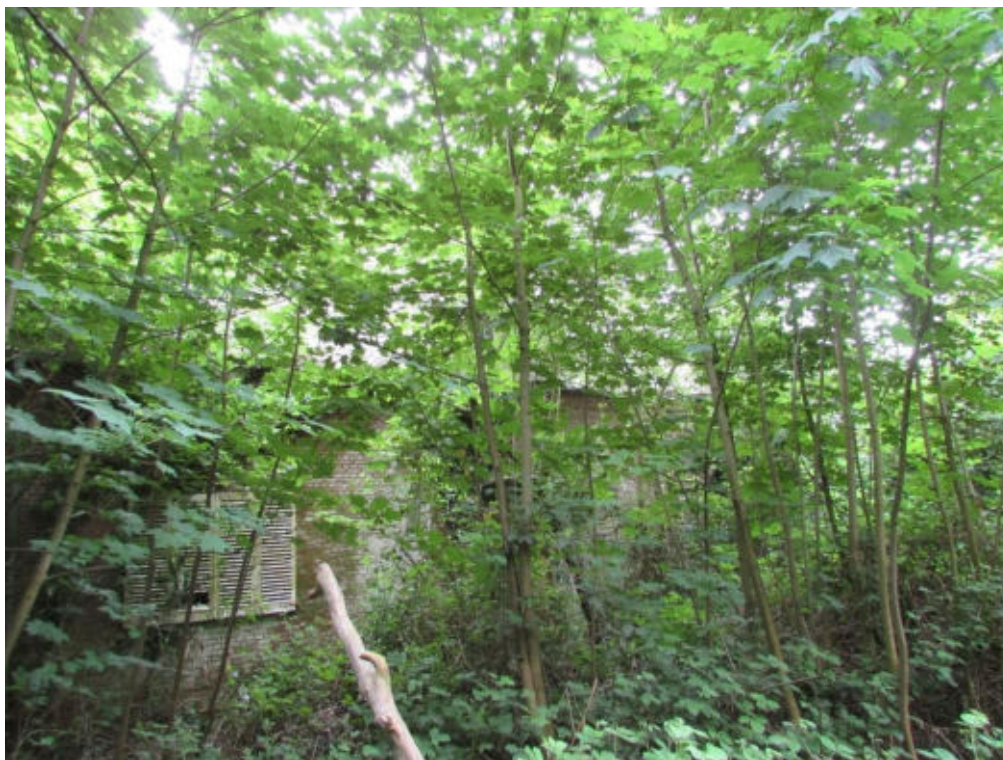
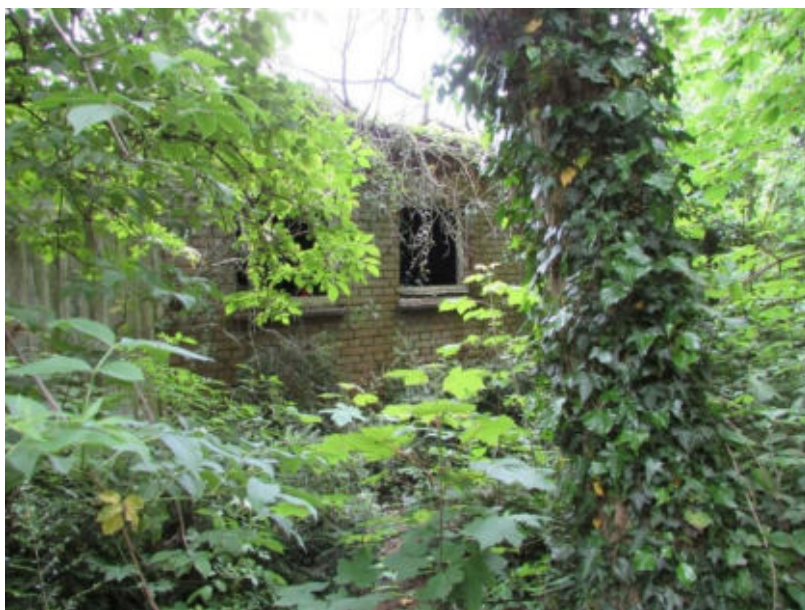








Garage:





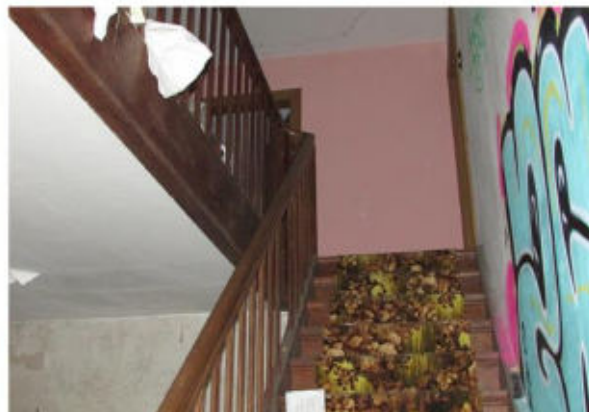
Ortsbesichtigung 18.08.2025



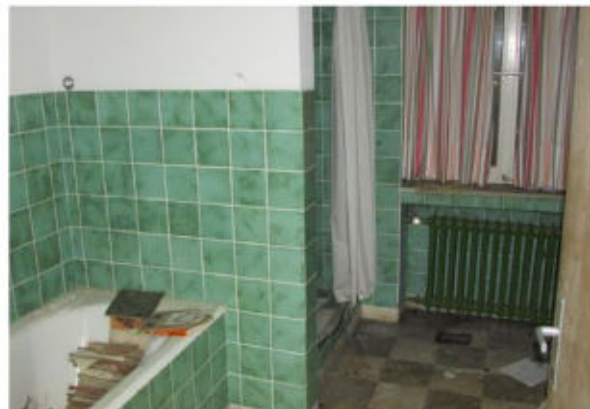


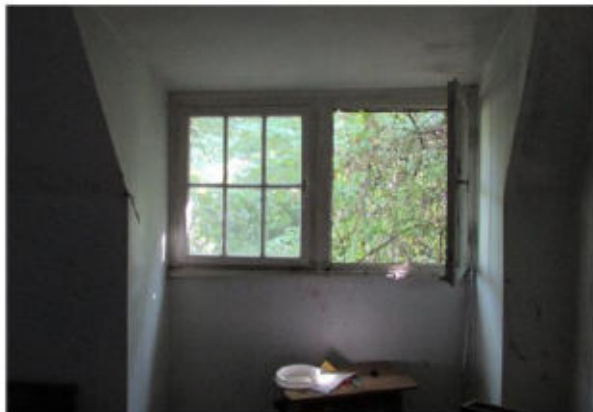






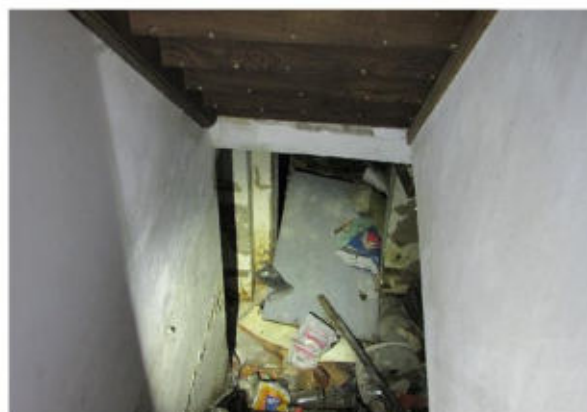












6.3 Flurkarte

