

Auftraggeber:

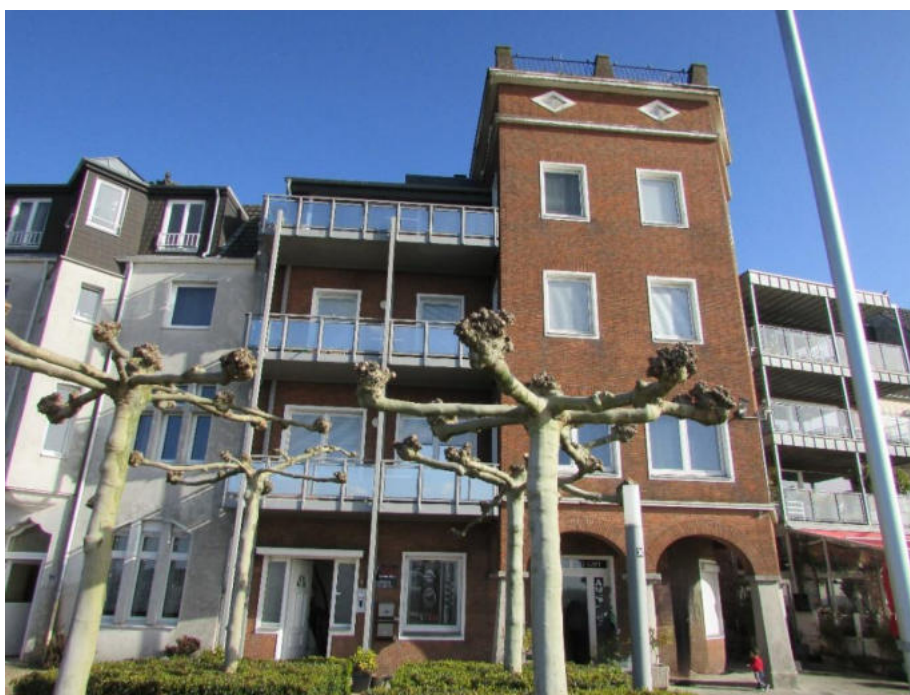
Amtsgericht Kleve
Abt. 008
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 07.04.2026
Gutachten Nr. 464462403
Gericht AZ: 27 K 43/23

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Rheinpromenade 6, 46446 Emmerich am Rhein, Flur 18, Flurstück 237**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **30.03.2026** ermittelt mit



589.400 €

(in Worten: fünfhundertneunundachtzigtausendvierhundert 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 52 Seiten. Hierin sind 32 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten und 40 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstück Rheinpromenade 6, 46446 Emmerich am Rhein
Gutachten Nr. 464462403

Inhaltsverzeichnis.

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 8 -
1.4 Eigentümer	- 9 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 9 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 9 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 10 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 12 -
3 Beschreibungen.....	- 13 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 18 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 18 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 18 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 18 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 19 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 19 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 19 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 20 -
3.5 Zubehör	- 20 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 21 -

3.7 Mietverhältnis	- 21 -
4 Wertermittlung	- 21 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 21 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 22 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	- 23 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 24 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 25 -
4.4.2 Ertragswertberechnung	- 29 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 30.03.2026	- 31 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 32 -
6.1 Grundrisse	- 33 -
6.2 Wohnflächenaufstellung	- 40 -
6.3 Flurkarte	- 42 -
6.4 Fotos.....	- 43 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 47 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 48 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 49 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 50 -
6.9 Auskunft Denkmalschutz.....	- 51 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 43/23
	Bewertungsobjekt	Unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Erdgeschoss und 1-4 Obergeschoss Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, im 1. Obergeschoss eine Wohneinheit Im 2. und 3. Obergeschoss eine weitere Wohneinheit Im 4. Obergeschoss ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang Zur Dachterrasse
	Adresse	Rheinpromenade 6, 46446 Emmerich am Rhein
	Besonderheit	Laufendes bauordnungsrechtliches Verfahren
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	17.01.2024
	Ortstermin	12.03.2024/23.04.2024/30.03.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	30.03.2026

Gebäude	Baujahr	Ursprüngliches Baujahr unbekannt 2007 Erweiterung und Umnutzung
	Wohn/Nutzfläche	rd. 44 m ² Gewerbeeinheit EG rd. 52 m ² Wohneinheit 1 im 1. OG rd. 121 m ² Wohneinheit 2 im 2. + 3. OG rd. 24 m ² Nutzfläche im 4. OG
	Grundstücksgröße	rd. 100 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	70.000,00 €
	Mietansatz	12,50 €/m ² 9,62 €/m ² 7,75 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	48 Jahre
	Rohertrag	rd. 23.900 €
	Bewirtschaftungskosten	rd. 4.700 €
	Reinertrag	rd. 19.200 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 614.400 €
	BoG	./. 25.000 €
	Verkehrswert	589.400 €

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 17.01.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 24.01.2024) und mit Schreiben vom 20.01.2026 (Auftragseingang am 27.01.2026) wurde um die Fortsetzung der Bearbeitung gebeten.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich vom 01.03.2024 gilt folgendes:

dieses Grundstück befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

Es handelt sich hier um einen privaten Eigentümer, ohne Gewerbeanmeldung?

Dann besteht die Verpflichtung für die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung gem. SÜwVO Abw. NRW nur dann,

wenn wesentliche Änderungen an den Bestandsleitungen durchgeführt wurden oder ggf. eine Neubaumaßnahme nach Abriss erfolgt ist.

Gleiches gilt auch, wenn Absackungen im Grundstücksbereich oder im Bürgersteigbereich, die auf eine Ausschwemmung von Sanden und

Erden schließen lassen, oberhalb des Verlaufs des häuslichen Anschlusskanals festzustellen waren oder wenn mehrere Verstopfungen

des Kanals in kurzer Zeit an den Abwasserbeseitigungspflichtigen gemeldet wurden. Diesbezüglich liegen uns aber keine Meldungen vor.

Handelt es sich aber um bestehende Abwasserleitungen, die zur Fortleitung industriellen oder gewerblichen Abwassers dienen,

für die Anforderungen in einem Anhang der Abwasserverordnung festgelegt sind, waren diese Schmutzwasserleitungen erstmals bis spätestens zum 31. Dezember 2020 auf Zustand und Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen.

Für die Prüfung anderer Abwasserleitungen wurde keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung vorgegeben.

Selbstverständlich ist jeder Eigentümer verpflichtet, seine Abwasserleitungen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten; d.h., auf die Stand- und Betriebssicherheit sowie Funktionstüchtigkeit zu achten. Eine Orientierung dazu findet sich in der DIN 1986.

Anbei die Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen

- Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SÜwVO Abw mit Stand vom 14.06.2023

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&bes_id=24944&aufgehoben=N

1.3 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt wurde zu einem unbekannten Zeitpunkt in Massivbauweise errichtet. Es handelt sich um ein unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Erdgeschoss, 1 bis 3 Obergeschoss und einem ausgebautem Dachboden.

Mit Baugenehmigung 268/06 vom 16.01.2007 erfolgte die Genehmigung zur Erweiterung und Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses.

Mit Nachtragsgenehmigung vom 31.05.2007 erfolgte die Änderung des geplanten Wintergartens aus dem Dach. Hier wurde stattdessen eine Dachterrasse ausgeführt.

Hinweis: Aufgrund von Baumängeln ist die Nutzung der Dachterrasse untersagt. Lt. Auskunft des Zwangsverwalters werden unter Anbetracht von wirtschaftlichen Aspekten keine baulichen Maßnahmen zur Nutzung der Dachterrasse ergriffen. Somit ist der Aufenthalt auf der Terrasse nicht gestattet!

Mit Nachtrag vom 20.10.2008 erfolgte die Errichtung von Balkonen am vorhandenen Gebäude.

Mit Nachtrag vom 29.12.2009 erfolgte die Änderung der Fensteranlagen im 3. OG und die Ausführung von Fenstern in der Brandwand. Mit Nachtrag vom 18.01.2010 erfolgte die Änderung der Dachgaube und der Fenster in der Brandwand.

Die Schlußabnahme der Gewerbeeinheit als Eisdiele erfolgte am 5.05.2010. Die Schlußabnahme der Wohneinheit 1 im 1. Obergeschoss erfolgte am 17.03.2011.

Hinweis: Aufgrund von Brandschutzmängeln, deren Abarbeitung im Gange ist, steht die Schlußabnahme für die Wohneinheit 2 im 2. und 3. Obergeschoss noch aus! Lt. Aussage des Zwangsverwalters wird die Wohnnutzung jedoch seitens des Bauamtes geduldet.

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 56 m² besteht aus 3 Kellerräumen und der Aufzugstechnik.

Das Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 44 m² für die Gewerbeeinheit besteht aus dem Ladenlokal, dem Herren- und Damen WC mit Vorraum, einem weiteren WC und dem Vorraum/Abstellraum 1 und 2.

Hinweis: Mit Ordnungsverfügung vom 08.08.2025 wurde die Nutzung aufgrund von Brandschutzmängeln untersagt. Lt. Zwangsverwalter beim Ortstermin am 30.03.2026 kann die Nutzung wieder aufgenommen werden. Eine Eröffnung der Eisdiele ist lt. mündlicher Auskunft des Mieters für April 2026 geplant.

Die Wohneinheit 1 im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 52 m² besteht aus einem kombiniertem Wohn- und Schlafräum, einer Pantry-Küche, dem Badezimmer, Flur, Balkon und Sauna.

Hinweis: In der Wohnung ist ein Whirlpool verbaut. Sowohl der Whirlpool als auch die Sauna sollen lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters im Besitz des Mieters stehen. Zudem wurde bei den diversen Ortsbesichtigungen festgestellt, dass die Wohnung im 1. OG über das Portal AirBnB als Ferienwohnung vermietet wird. Eine dementsprechende Nutzungsänderung liegt nicht vor!

Die Wohneinheit 2 im 2. Und 3. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 121 m² besteht aus Flur, WC, Küche mit dahinterliegendem Bad mit Dusche (Auf den Grundrissplan als Abstellraum gekennzeichnet) dem Wohn- und Essbereich, Balkon und einem weiteren Zimmer im 2. Obergeschoss, welches nicht direkt von der Wohnung erreicht werden kann sondern nur über das Treppenhaus. Die ursprüngliche Planung sah einen Zugang direkt hinter der Aufzugsanlage vor, dies wurde jedoch nicht realisiert. Somit befinden sich WC und das Zimmer außerhalb der eigentlichen Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss.

Zu den weiteren Räumen im 3. Obergeschoss bestehend aus Ankleideraum und Schlafzimmer sowie einem weiteren WC, Balkon, Bad mit Dusche und Whirlpool und Diele gelangt man entweder über das Treppenhaus oder über die Aufzugsanlage. Somit ist ein direkter Zugang von dem Räumen im 2. Obergeschoss zu den Räumen im 3. Obergeschoss nicht möglich. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in den Dachboden, ausgebildet als Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Dachterrasse, deren Nutzung jedoch untersagt ist!.

Hinweis: Auch im 2. Obergeschoss ist ein Whirlpool verbaut. Der Whirlpool soll lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters im Besitz des Mieters stehen. Zudem wurde bei den diversen Ortsbesichtigungen festgestellt, dass auch Wohnung im 2 und 3. OG über das Portal AirBnB als Ferienwohnung vermietet wird bzw. vermietet wurde. Eine dementsprechende Nutzungsänderung liegt nicht vor!

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Gesamter Gebäudekomplex an einen Mieter vermietet.

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 **30.03.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 18.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.02.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Ein weiterer Termin fand am 23.04.2024 statt. Zu dem Ortstermin am 30.03.2026 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 05.03.2026 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen – und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde zugestimmt. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige
Mieter an allen Terminen
Zwangsverwaltung an allen Terminen
Bauordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein am 18.03.2024
Gläubigervertreter am 30.03.2026

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.
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 12.03.2024, 23.04.2024 und 30.03.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Emmerich am Rhein
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.11.2023
- Liegenschaftskarte vom 31.01.2024
- Inbesitznahmeberichte vom 08.05., 22.05. 22.11.2023, 03.11.2025
- Sachstandsbericht Zwangsverwaltung vom 25.03. und 24.04.2024
- Aktenvermerk Ortstermin der Stadt Emmerich vom 23.04.2024, 05.02.2025, 16.10.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Emmerich am Rhein, Grundbuch von Emmerich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
2756	2	18	237	Gebäude und Freifläche Rheinpromenade 6	100

Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 30.11.2023)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 6:

Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Nordrhein Westfalen, vertreten durch den leitenden Oberstaatsanwalt /die leitende Oberstaatsanwältin in Kleve, Aufgrund des Ersuchens vom 23.12.2021 (Staatsanwaltschaft Kleve 203 Js 445/14). Im Gleichrang mit Abt. III Nr. 13 eingetragen am 24.05.2022

Lfd. Nummer der der Eintragung 7

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 8 L 2/23). Eingetragen am 17.04.2023

Lfd. Nummer der der Eintragung 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 43/23). Eingetragen am 29.11.2023

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

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

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

drei Ortsteile auf historischem Gebiet (19.387 Einwohner):

- Altstadt
- Leegmeer
- Speelberg

sieben Ortsteile aus früher selbständigen Gemeinden:

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

Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt direkt in Emmerich Zentrum an der Rheinpromenade

Mikrolageeinschätzung der Adresse: sehr 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	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(0,5 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(25,5 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(0,8 km)
Hauptschule	(0,4 km)
Gesamtschule	(0,5 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(7,9 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(26,4 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Emmerich (3,6 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF EMMERICH (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DUISBURG (57,5 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (26,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Tillmannsteege (0,3 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2023

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt und ist vollständig bebaut
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Bei der Rheinpromenade handelt es sich um die Uferpromenade am Rhein.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 15.02.2024 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.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Emmerich am Rhein vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

¹ Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.
Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstück Rheinpromenade 6, 46446 Emmerich am Rhein
Gutachten Nr. 464462403

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 05.02.2024 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 07.02.2024 ist zu Gunsten des Grundstücks keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 12.02.2024 wird das Bewertungsobjekt nicht direkt durch Belange des Denkmalschutzes berührt, es liegt im Schutzbereich eines Bodendenkmals.

C) Bodendenkmalpflege und Archäologie

Das Grundstück befindet sich im Schutzbereich des vermuteten und zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein vorgesehenen ortsfesten Bodendenkmals KLE 292 – mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt und Festung Emmerich -.

Konkret befindet sich das Grundstück hierbei im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadtbefestigung. Es ist in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen, dass sich Teile dieser Befestigungsanlagen im Erdreich des Grundstücks erhalten haben oder im Falle der Unterkellerung des Gebäudes sogar im Keller eingebaut wurden.

Der Schutz von ortsfesten Bodendenkmälern ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.

Eingriffe in die Kellersubstanz, die geeignet sind auch ins Erdreich einzugreifen, sowie alle Eingriffe ins Erdreich des Grundstücks per se bedürfen der Erlaubnis und Abstimmung mit den jeweils zuständigen Denkmalbehörden sowie dem Denkmalfachamt.

Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Emmerich am Rhein vom 30.01.2024 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 Emmerich am Rhein vom 01.02.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Demnach erfolgt die Bewertung nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, zudem befindet sich die Immobilie innerhalb einer Gestaltungssatzung.

<https://www.emmerich.de/de/dienstleistungen/gestaltungssatzung-emmerich-und-fuer-den-ortsteil-elten/>

Offene ordnungsbehördliche Verfahren liegen vor, offene Brandschutzmängel, fehlende Schlußabnahme für die Wohneinheit 2 im 2. Und 3. Obergeschoss.

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

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus, — unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1. Bis 3. Obergeschoss und einem ausgebautem Dachboden

Energetische Eigenschaften

Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft

getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

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

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

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

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert, Erdgeschoss, 1. Bis 3. Obergeschoss, ausgebauter Dachboden, Dachterrasse (Nutzung und Betreten untersagt)
Baujahr	unbekannt, Umbau und Erweiterung mit Nachträgen 2007 bis 2011

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Klinkerverblendung

Dachkonstruktion	Satteldach bzw. Flachdach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung bzw. bituminöse Abdichtung
Treppen	Geschosstreppen Stahlbetontreppen mit Belag
Fußböden	KG: Estrichboden EG: Fliesen OG: Fliesen
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Doppelverglasung Baujahr 2007
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	größtenteils Stahltüren als Sicherheitstüren
Innenansichten	Decken und Wände größtenteils verputzt bzw. verspachtet und gestrichen,
Sanitäre Installation	EG Gewerbeeinheit: Herren- und Damen WC gefliest, WC und Waschbecken 1. OG: Waschbecken, WC, Dusche, Wände gefliest, Whirlpool im Zimmer, Sauna (im Besitz des Mieters) 2. OG: Waschbecken, WC, Dusche, Wände gefliest, Whirlpool im Zimmer 3. OG: Waschbecken, Dusche, Whirlpool, Waschbecken
Besondere Bauteile	Balkone

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gastherme
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Warmwasserspeicher

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	komplett bebautes Grundstück
Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität, Modernisierung und Renovierung im Jahr 2007 bis 2010,

Belichtung und Belüftung gut.

Grundrissgestaltung die Grundrissituation 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.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden nachfolgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- OG Zimmer vom Treppenhaus zugänglich: Feuchtigkeitsschaden an der Decke, Ursache unbekannt, vermutlich über eine Undichtigkeit im darüber liegenden Badezimmer 2. OG
- Offene Brandschutzmängel, die zum größten Teil bereits abgearbeitet wurden. Ohne weitere bauteileingreifende Untersuchungen ist eine Kostenermittlung nicht möglich.
- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Dachbodens unterhalb der Dachterrasse, deren Kosten ohne weitere bauteileingreifende Untersuchungen nicht beziffert werden können
- Fehlende Schlußabnahme der Wohneinheit 2 im 2. Und 3. Obergeschoss

Lt. dem beauftragtem Architekturbüro sind rd. 20.000 € für die restliche Abwicklung der Brandschutzmängel, Architektenleistungen und baubehördlicher Abnahme zu veranschlagen. Weitere 5.000 € werden für die Beseitigung des Feuchtigkeitsschaden an der Decke Zimmer 1. OG veranschlagt.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Emmerich am Rhein direkt in exponierter Lage an der Rheinpromenade mit Blick auf den Rhein.

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 nicht festgestellt.

3.6 Rechte und Belastungen

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

Diese bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

3.7 Mietverhältnis

Alle Räumlichkeiten sind an ein und denselben Mieter vermietet.

Gewerbereinheit (Eisdiele) im Erdgeschoss.

Es existiert ein Mietvertrag vom 15.11.2023 befristet bis zum 14.11.2025, mit einer weiteren Verlängerung von jeweils 12 Monaten, sofern nicht 3 Monate vor Ablauf schriftliche gekündigt wird. Dies ist hier nicht der Fall. Die Kaltmiete beträgt 550 € zzgl. 100 € Nebenkostenvorauszahlung, wobei die Kosten für Trinkwasser und Heizung vom Mieter getragen werden. Bei einer Nutzfläche von rd. 44 m² entspricht dies einem Mietzins von rd. 12,50 €/m².

Wohnung im 1. OG:

Mietvertrag vom 01.10.2021 befristet bis zum 01.09.2029. Die Kaltmiete beträgt 500 € zzgl 150 € Nebenkostenvorauszahlung, wobei die Kosten für Trinkwasser und Heizung vom Mieter getragen werden. Bei einer Nutzfläche von rd. 52 m² entspricht dies einem Mietzins von rd. 9,62 €/m².

Wohnung im 2. Und 3. OG:

Mietvertrag vom 01.09.2021 befristet bis zum 01.09.2029. Die Kaltmiete beträgt 800 € zzgl 250 € Nebenkostenvorauszahlung, wobei die Kosten für Trinkwasser und Heizung vom Mieter getragen werden. Bei einer Nutzfläche von rd. 121 m² (lt. Mietvertrag 105 m²) entspricht dies einem Mietzins von rd. 6,61 €/m².

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine

Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnung bzw. Gewerbeeigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

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 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.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

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 01.04.2026 vor.

Gemeinde	Emmerich am Rhein
Bodenrichtwertnummer	80067
Der Bodenrichtwert ² beträgt	700,00 €/m ² (misch-,/mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebeit
Geschosszahl	III
Tiefe	20 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.

Abgabefreier BW Flurstück: $100 \text{ m}^2 * 700 \text{ €/m}^2 =$

70.000 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2026 und Boris.nrw vom 01.04.2026

Verkehrswertgutachten für das mit einem WGH bebaute Grundstück Rheinpromenade 6, 46446 Emmerich am Rhein
Gutachten Nr. 464462403

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Emmerich am Rhein gültig ab 09.12.2025 weist für Wohnungen bis 55 m² in normaler Wohnlage in der Gruppe III einen mittleren Mietpreis von 8,65 €/m² Wohnfläche auf. Der Zuschlag für den unverbauten Rheinblick an der Rheinpromenade beträgt 10%, somit ergibt sich ein Mietpreis von rd. 9,52 €/m² WF. Dies entspricht nahezu dem derzeit angesetzten Mietzins der Wohneinheit 1 im 1. OG.

Der Mietspiegel der Stadt Emmerich am Rhein gültig ab 09.12.2025 weist für Wohnungen über 95 m² in normaler Wohnlage in der Gruppe III einen mittleren Mietpreis von 7,75 €/m² Wohnfläche auf. Der Zuschlag für den unverbauten Rheinblick an der Rheinpromenade beträgt 10%, der Abschlag für das separate Zimmer außerhalb der Wohnung und der fehlenden Möglichkeit eines direkten Zugangs zum 3. OG innerhalb der Wohnung wird mit 10% angesetzt, somit ergibt sich ein Mietpreis von rd. 7,75 €/m² WF. Die tatsächlich gezahlte Miete beträgt derzeit 6,61 €/m² WF.

Der gewerbliche Mietspiegel 2024 der IHK weist für Läden in Emmerich einen mittleren Mietpreis von 8,31 € auf. Da sich die Gewerbeeinheit in exponierter Lage an der Rheinpromenade mit zusätzlicher Sitzmöglichkeit Außen befindet, ist der derzeit gezahlte Mietzins von 12,50 €/m² Nutzfläche angemessen

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile

vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,2 %. +/- 1,0 für Mehrfamilienhäuser gemischt genutzt. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,0 %** ist unter Berücksichtigung der Mikrolage des Objektes und der Größe der einzelnen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheit zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Das zu einem unbekannten Zeitpunkt errichtete Wohn- und Geschäftshaus wurde lt. den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen während der Ortsbesichtigung in den Jahren 2008 bis 2010 umfangreich saniert.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Da im konkreten Fall die Außenwände und die alte Bausubstanz im Keller und das Dach nicht erneuert wurden, wird zum Zeitpunkt der Kernsanierung im Jahr 2010 eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren angenommen. Dies entspricht in Summe einen Abschlag von 20%. Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 48 Jahren, somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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 (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Wohn- und Geschäftshaus	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	52,00	9,62 €	500,00 €	6.000,00 €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	121,00	6,61 €	800,00 €	9.600,00 €
Nutzfläche überschlägig ermittelt	44,00	12,50 €	550,00 €	6.600,00 €
Summe	217,00		1.850,00 €	22.200,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	22.200,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				22.200,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Wohn- und Geschäftshaus	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	52,00	9,62 €	500,00 €	6.000,00 €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	121,00	7,75 €	937,75 €	11.253,00 €
Nutzfläche überschlägig ermittelt	44,00	12,50 €	550,00 €	6.600,00 €
Summe	217,00		1.987,75 €	23.853,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				23.853,00 €

Berechnung WGH

Rohrertrag	23.853,00 €
------------	--------------------

Bewirtschaftungskosten gesamt*

- Instandhaltungskosten je m²	14,40 €	3.124,80 €	
- Verwaltungskosten	367 €	1.101,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	477,06 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		19,7%	4.702,86 €
jährlicher Reinertrag			19.150,14 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	70.000,00 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-1.400,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		17.750,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	48	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	30,670	
Ertragswert des Wohngebäudes		544.392,50 €

Bodenwert	70.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	544.392,50 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	614.392,50 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	25,76

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-25.000,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	589.392,50 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>589.400,00 €</u>

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 30.03.2026

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 Renditeobjekt handelt lege ich das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück, **Rheinpromenade 6 46446 Emmerich am Rhein, Flur 18, Flurstück 237** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

589.400 €

(in Worten: fünfhundertneunundachtzigtausendvierhundert 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, 07. April 2026

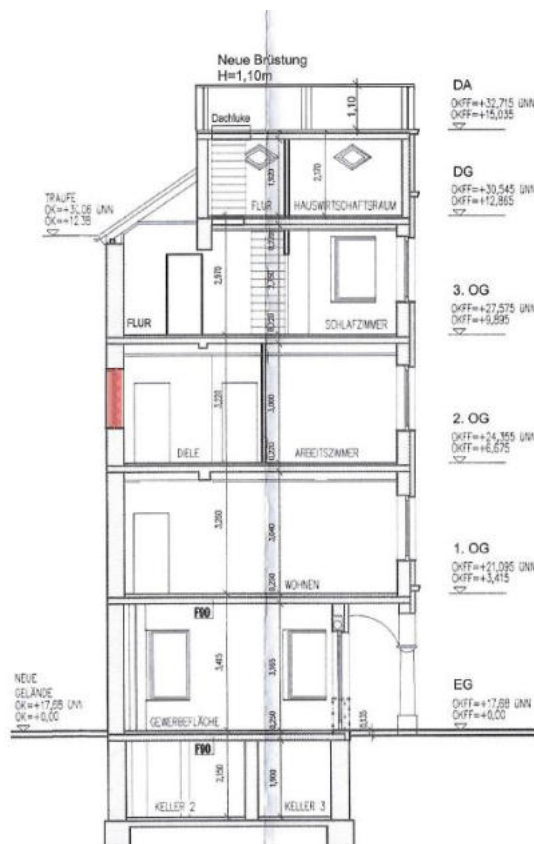
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

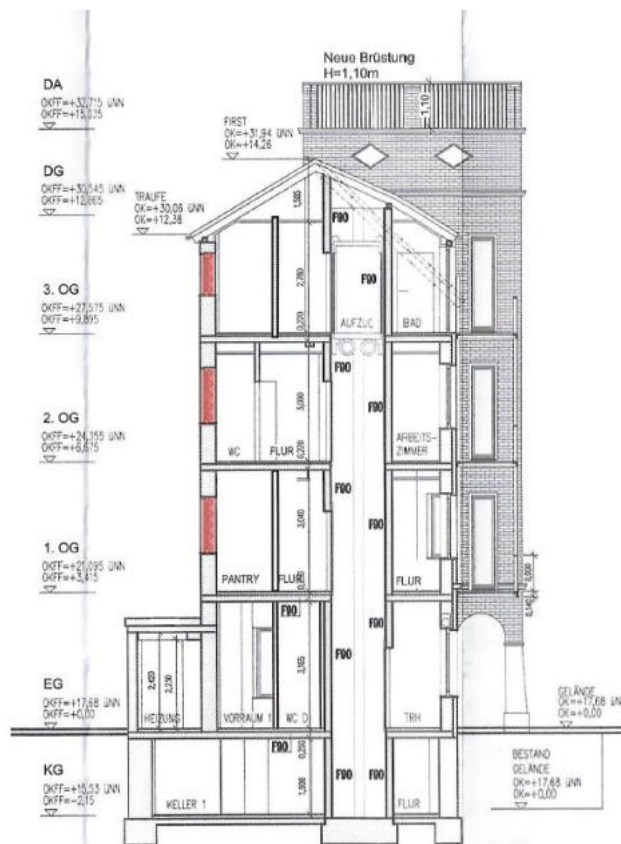
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	33
6.2 Wohnflächenaufstellung	40
6.3 Flurkarte	42
6.4 Fotos	43
Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	47
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	48
6.7 Anliegerbescheinigung	49
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	50
6.9 Auskunft Denkmalschutz	51

6.1 Grundrisse

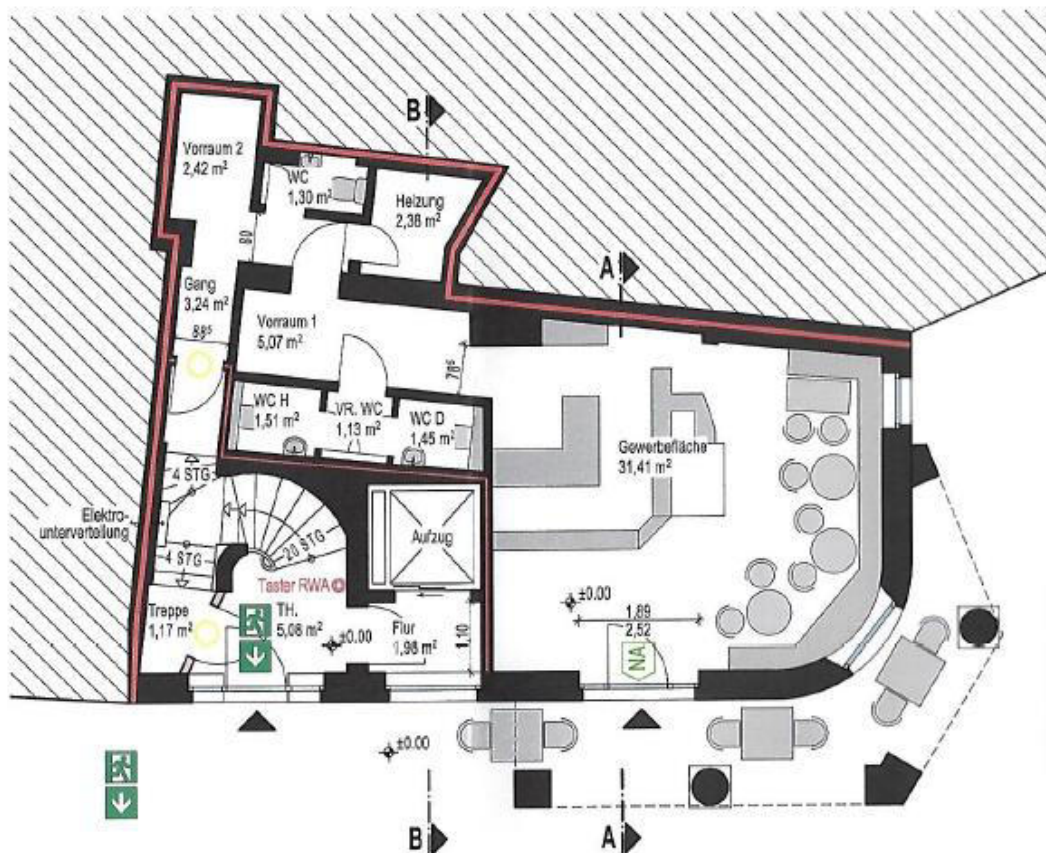




Schnitt A-A

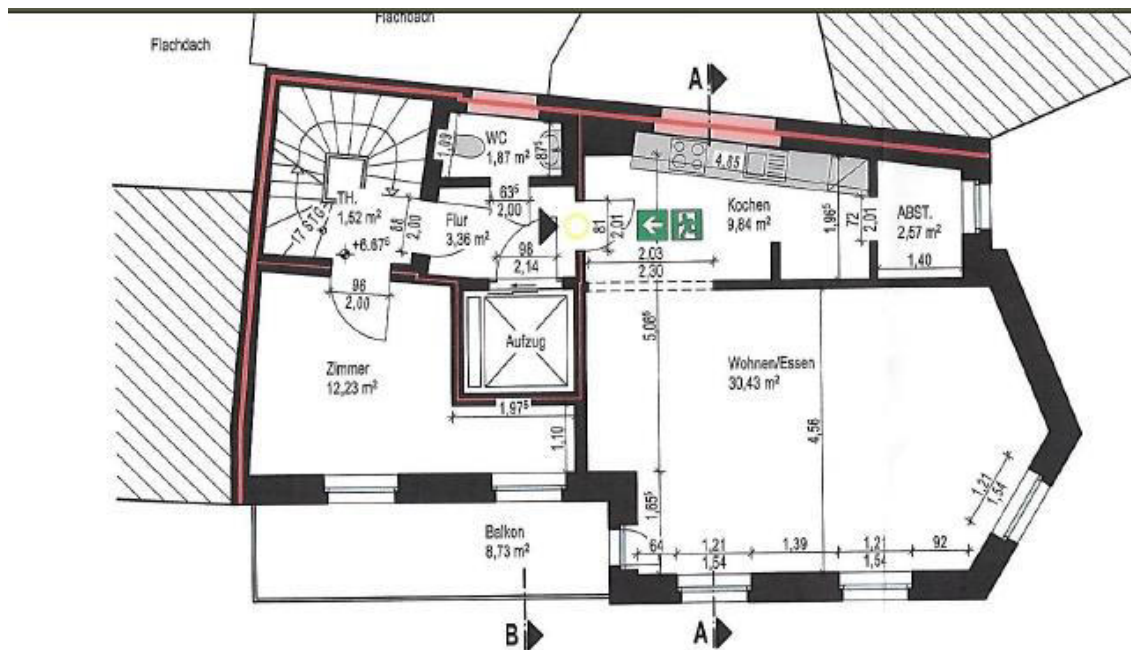


Schnitt B-B

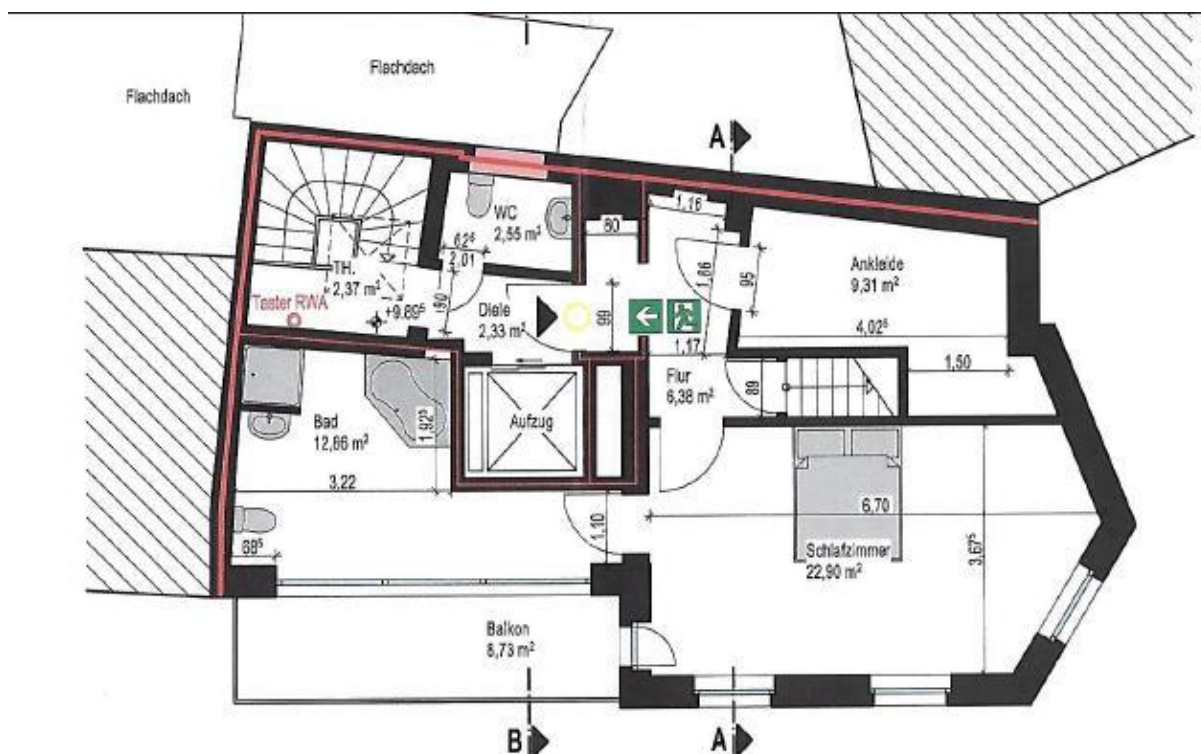


Erdgeschoss

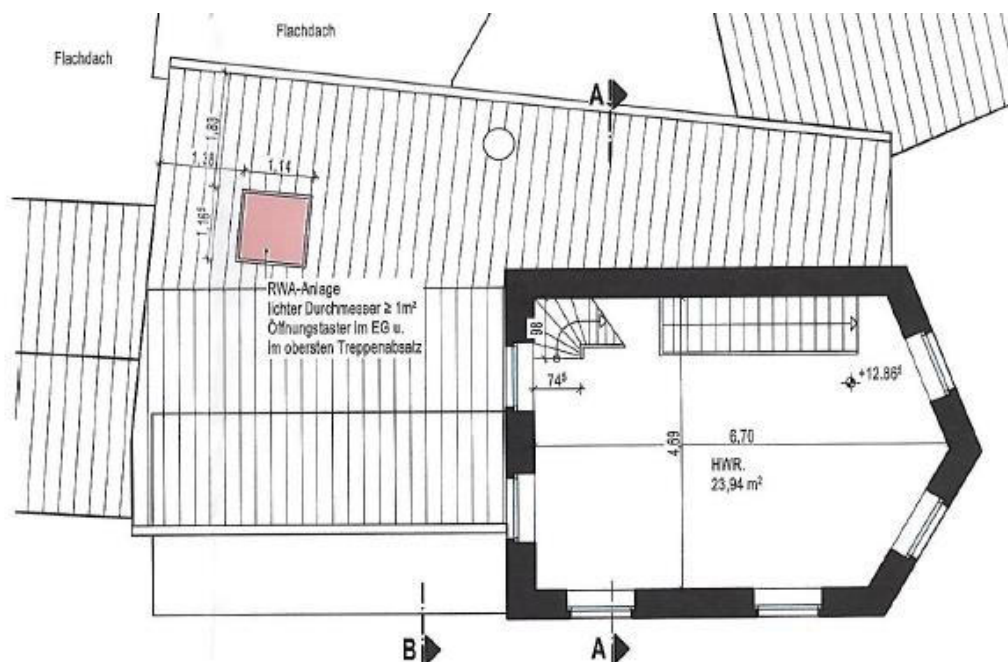




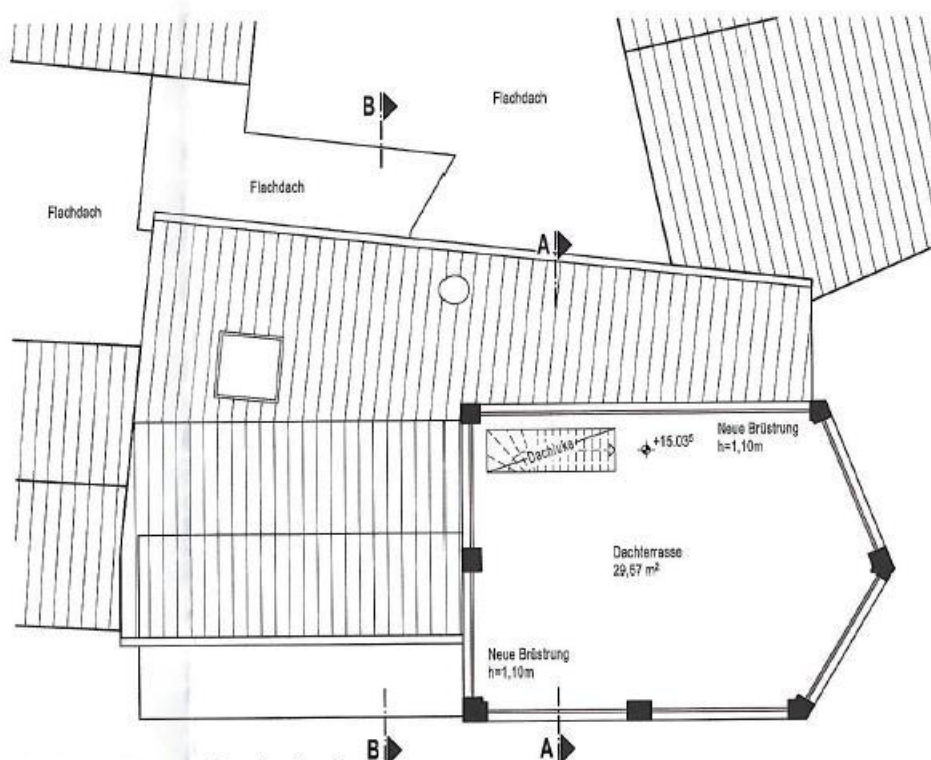
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachaufsicht

6.2 Wohnflächenaufstellung

Zusammenstellung Wohn/Nutzfläche und Herstellungskosten

Flächenzusammenstellung nach DIN 277 T2, WoFIV		Σ (m²)	Fak.1	WF (m²)	Fak.2	NRF (m²)	NUF 1-7 (m²)	SF (m²)	TF (m²)	VF (m²)	KGF (m²)	BGF (m²)
Raum-Nr./Lage	Zuer											
Kellergeschoss KG -1		56,48		0,00		56,48	46,09	0,00	3,40	6,99	30,76	87,24
Raumumschließung Regelfal	R	56,48		0,00		56,48	46,09	0,00	3,40	6,99	30,76	87,24
Raumumschließung Sonderf	S	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flur	R	6,99		1,00		6,99				6,99		
Keller 3	R	9,58		1,00		9,58	9,58					
Keller 2	R	15,33		1,00		15,33	15,33					
Keller 1	R	21,18		1,00		21,18	21,18					
Aufzugtechnik	R	3,40		1,00		3,40			3,40			
Erdgeschoss EG 0		58,14		0,00		58,14	44,29	0,00	2,38	11,47	28,79	86,93
Raumumschließung Regelfal	R	58,14		0,00		58,14	44,29	0,00	2,38	11,47	28,79	86,93
Raumumschließung Sonderf	S	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TH.	R	5,08		1,00		5,08				5,08		
Flur	R	1,98		1,00		1,98				1,98		
Treppe	R	1,17		1,00		1,17				1,17		
Gang	R	3,24		1,00		3,24				3,24		
Vorraum 2	R	2,42		1,00		2,42	2,42					
WC	R	1,30		1,00		1,30	1,30					
Heizung	R	2,38		1,00		2,38			2,38			
Vorraum 1	R	5,07		1,00		5,07	5,07					
VR. WC	R	1,13		1,00		1,13	1,13					
WC H	R	1,51		1,00		1,51	1,51					
WC D	R	1,45		1,00		1,45	1,45					
Gewerbefläche	R	31,41		1,00		31,41	31,41					
Obergeschoss I.OG 1		66,60		51,95		66,60	58,41	0,00	0,00	8,19	33,08	99,68
Raumumschließung Regelfal	R	66,60		51,95		66,60	58,41	0,00	0,00	8,19	24,48	91,08
Raumumschließung Sonderf	S	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,60	8,60
TH.	R	6,04		1,00		6,04				6,04		
ABST.	R	2,06		1,00		2,06	2,06					
Flur	R	2,15	1,00	2,15	1,00	2,15				2,15		
Wohnen	R	22,48	1,00	22,48	1,00	22,48	22,48					
Pantry	R	2,50	1,00	2,50	1,00	2,50	2,50					
Schlafen	R	16,19	1,00	16,19	1,00	16,19	16,19					
Bad	R	4,07	1,00	4,07	1,00	4,07	4,07					
Sauna	R	2,38	1,00	2,38	1,00	2,38	2,38					
Balkon	R	8,73	0,25	2,18	1,00	8,73	8,73					

Obergeschoss II.OG 2		70,55	62,48	70,55	65,67	0,00	0,00	4,88	29,13	99,68
Raumumschließung Regelfal	R	61,82	60,30	61,82	56,94	0,00	0,00	4,88	29,26	91,08
Raumumschließung Sonderf	S	8,73	2,18	8,73	8,73	0,00	0,00	0,00	-0,13	8,60
THL	R	1,52	1,00	1,52				1,52		
Flur	R	3,36 1,00	3,36 1,00	3,36				3,36		
WC	R	1,87 1,00	1,87 1,00	1,87	1,87					
Kochen	R	9,84 1,00	9,84 1,00	9,84	9,84					
ABST	R	2,57 1,00	2,57 1,00	2,57	2,57					
Wohnen/Essen	R	30,43 1,00	30,43 1,00	30,43	30,43					
Zimmer	R	12,23 1,00	12,23 1,00	12,23	12,23					
Balkon	S	8,73 0,25	2,18 1,00	8,73	8,73					
Obergeschoss III.OG 3		67,43	58,51	67,43	56,35	0,00	0,00	11,08	32,25	99,68
Raumumschließung Regelfal	R	58,70	56,33	58,70	47,62	0,00	0,00	11,08	32,38	91,08
Raumumschließung Sonderf	S	8,73	2,18	8,73	8,73	0,00	0,00	0,00	-0,13	8,60
THL	R	2,37	1,00	2,37				2,37		
Diele	R	2,33 1,00	2,33 1,00	2,33				2,33		
WC	R	2,55 1,00	2,55 1,00	2,55	2,55					
Flur	R	6,38 1,00	6,38 1,00	6,38				6,38		
Ankleide	R	9,31 1,00	9,31 1,00	9,31	9,31					
Schlafzimmer	R	22,90 1,00	22,90 1,00	22,90	22,90					
Bad	R	12,86 1,00	12,86 1,00	12,86	12,86					
Balkon	S	8,73 0,25	2,18 1,00	8,73	8,73					
Dachgeschoss DG 4		23,94	0,00	23,94	23,94	0,00	0,00	0,00	14,98	38,92
Raumumschließung Regelfal	R	23,94	0,00	23,94	23,94	0,00	0,00	0,00	14,98	38,92
Raumumschließung Sonderf	S	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HWR	R	23,94	1,00	23,94	23,94					
Dachaufsicht 5		29,57	7,39	29,57	29,57	0,00	0,00	0,00	9,35	38,92
Raumumschließung Regelfal	R	29,57	7,39	29,57	29,57	0,00	0,00	0,00	-29,57	0,00
Raumumschließung Sonderf	S	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,92	38,92
Dachterrasse	R	29,57 0,25	7,39 1,00	29,57	29,57					
gesamt		210,79	59,35	210,79	178,36	0,00	5,78	26,65	101,98	312,77
Raumumschließung Regelfal	R	210,79	59,35	210,79	178,36	0,00	5,78	26,65	54,46	265,25
Raumumschließung Sonderf	S	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47,52	47,52

6.3 Flurkarte



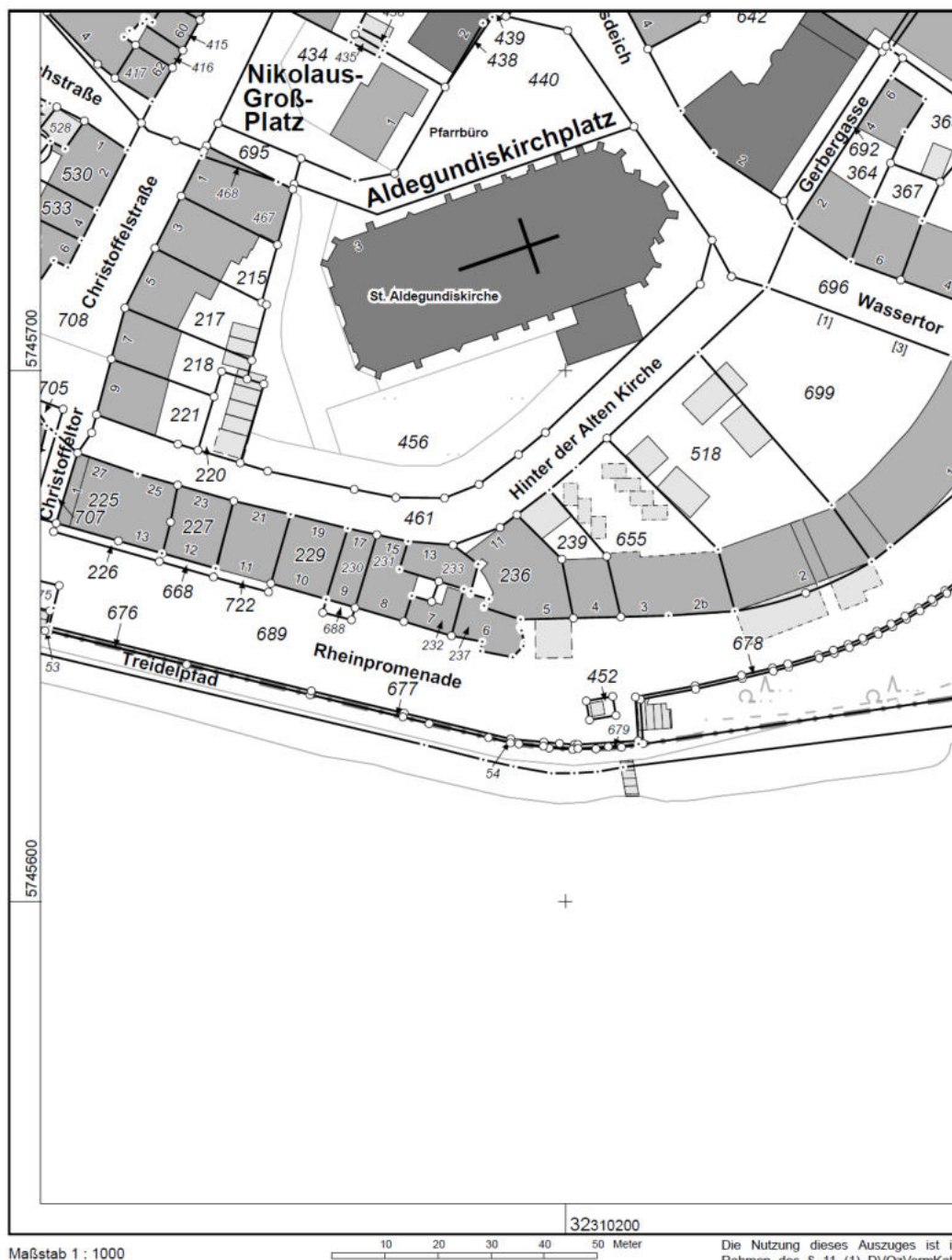
**Kreis Kleve
Katasteramt**

Flurstück: 237
Flur: 18
Gemarkung: Emmerich
Rheinpromenade 6, Emmerich am Rhein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 30.01.2024



Maßstab 1 : 1000

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

6.4 Fotos

