DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Auftraggeber:
Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 23.06.2026
Gutachten Nr. 475332618
Gericht AZ: 27 K 44/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 70/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebautem Grundstück **Waldstraße 52 47533 Kleve, Flur 38, Flurstück 70** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im II Obergeschoss zur Grenzallee hin gelegenen Kleinwohnung nebst Kellerraum –** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **18.06.2026** ermittelt mit



79.000 €

(in Worten: neunundsiebzigtausend Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten. Hierin sind 29 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten und 10 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ..... - 4 -
1 Vorbemerkung ..... - 5 -
1.1 Auftrag ..... - 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens ..... - 6 -
1.3 Bewertungsobjekt ..... - 7 -
1.4 Eigentümer ..... - 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag ..... - 7 -
1.7 Ortsbesichtigung ..... - 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung ..... - 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... - 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... - 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen ..... - 9 -
2.4 Grundbuchangaben ..... - 9 -
3 Beschreibungen ..... - 10 -
3.1.Grundstücksmerkmale ..... - 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung ..... - 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts ..... - 12 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten ..... - 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung ..... - 14 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen ..... - 15 -
3.2.1 Vorbemerkungen ..... - 15 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude ..... - 15 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung ..... - 15 -
3.2.4 Gebäudetechnik ..... - 15 -
3.2.5 Sonstiges ..... - 15 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum ..... - 16 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung ..... - 16 -
3.3.2 Innenansichten ..... - 16 -
3.3.3 Haustechnik ..... - 16 -

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden ..... - 16 -
3.5 Allgemeinbeurteilung ..... - 17 -
3.6 Zubehör ..... - 17 -
3.7 Mietverhältnis ..... - 17 -
3.8 Rechte und Belastungen ..... - 17 -
4 Wertermittlung ..... - 18 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 18 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 18 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 20 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV ..... - 21 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren ..... - 21 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung 5 ..... - 24 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes ..... - 27 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag ..... - 28 -
6 Anlagenverzeichnis ..... - 29 -
6.1 Grundrissskizzen ..... - 30 -
6.2 Wohnflächenberechnung ..... - 31 -
6.3 Flurkarte ..... - 32 -
6.4 Fotos ..... - 33 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 38 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 39 -
6.7 Anliegerbescheinigung ..... - 40 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 41 -
6.9 Auskunft über Denkmalschutz ..... - 41 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 44/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss. I+II Obergeschoss, Dachgeschoss wobei die Wohnung im II Obergeschoss zur Grenzallee gelegenen Kleinwohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 2 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen/Essen, Schlafen, Küche, Diele Bad, Abstellraum, Balkon Die Wohnfläche beträgt rd. 52 m²
	Adresse	Waldstraße 52, 47533 Kleve
	Besonderheit	Reine Außenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	11.05.2026
	Ortstermin	18.06.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	18.06.2026

Gebäude	Baujahr	1974
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 52 m²
	Grundstücksgröße	Flurstück 70 rd. 714 m² gesamt

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 5 gesamt	13.245 € (70/1000)
	Mietansatz	7,15 €/m²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	45 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 5	rd. 4.500 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 5	rd. 1.300 €
	Reinertrag WE Nr. 5	rd. 3.200 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 5	**rd. 86.200 €**
	Vergleichswert	**rd. 100.000 €**
	BoG	**./. 7.300 €**
	Verkehrswert WE 5	**79.000 €**

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

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 11.05.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 22.05.2026).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 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 vermutlich nicht geführt
2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen – vermutlich nicht vorhanden
3) Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

1.3 Bewertungsobjekt

Der Neubau des Mehrfamilienhauses erfolgte mit Baugenehmigung Nr. 799/72 vm 14.11.1972. Die Rohbauabnahme datiert auf den 01.10.1973, die Schussabnahme datiert auf 01.04.1974. Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine unterkellerte Immobilie, bestehend aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss und Dachgeschoß. 6 Garagen sind in den Kellerkörper integriert.

Mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 1397/1973 vom 20.08.1973 erfolgte die Bildung von Wohnungseigentum mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 24.7.1973.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 5 im II Obergeschoss zur Grenzallee gelegenen Kleinwohnung. Die Wohnfläche beträgt rd. 52 m² und verteilt sich auf Diele, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnen/Essen, Schlafen und Balkon.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Vermutlich Eigennutzung lt. Klingelschild

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 **18.06.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.05.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.
Umfang der Besichtigung:	Reine Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin	Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter,

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 18.06.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Kleve
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2026
- Liegenschaftskarte vom 26.05.2026
- Digitale Bauakte vom 26.05.2026
- Teilungserklärung Urkunde Nr. 1398/1973
- Abrechnungsunterlagen der Hausverwaltung

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Kleve

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
3755	1	38	70	Gebäude und Freifläche Waldstraße 52	714

Bestandsverzeichnis

Lfd Nr. 1: 70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kleve, Flur 38 Flurstück 70 Gebäude- und Freifläche Waldstraße 52, Größe 714 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II Obergeschoss zur Grenzallee hin gelegenen Kleinwohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan Nummer 5 bezeichnet und hellgrün koloriert. .

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Kleve Blatt 3751 bis 3754 und 3756 bis 3761) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalt des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 20. August 1973 Bezug genommen, Eingetragen am 25. September 1993

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II
lfd. Nummer der Eintragung 5
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 44/25). Eingetragen am 26.03.2026

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

3 Beschreibungen

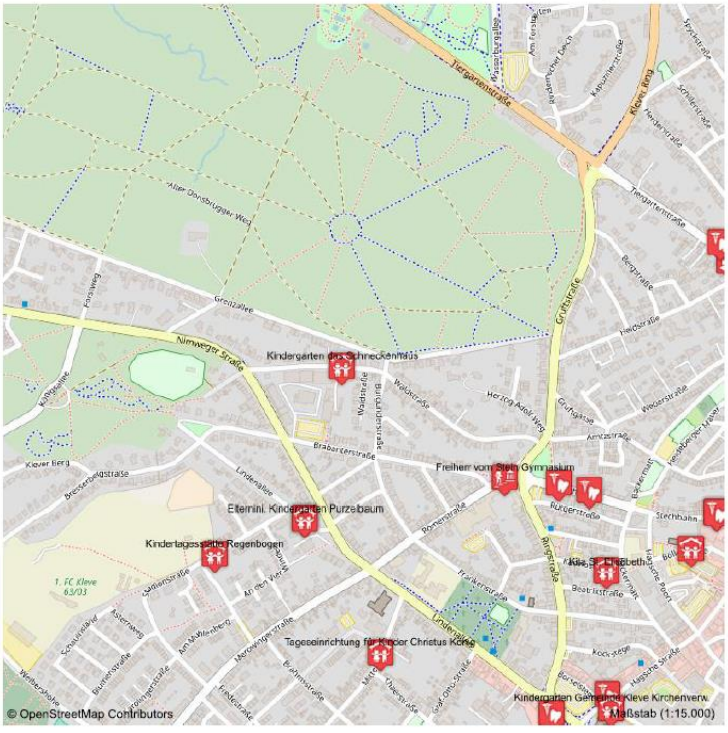
3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Kleve
Stadtteil	Materborn
Ort und Einwohner	Neben der Kernstadt Kleve gehören 14 Stadtteile zur Stadt Bimmen, Brienen, Donsbrüggen, Düffelward, Griethausen, Keeken, Keller, Kleve, Materborn, Reiswalde, Rindern, Salmorth, Schenkenschanz, Warbeven und Wardhausen

Makrolage	Kleve ist eine Stadt am unteren Niederrhein, an der deutsch-niederländischen Grenze und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Sitz des Kreises Kleve, Mittelzentrum und Mitglied der Euro Region Rhein Waal. Die Stadt Kleve grenzt im Norden an die Gemeinde Berg en Dal (Provinz Gelderland, Niederlande), die Gemeinde Zevenaar (Provinz Gelderland, Niederlande) und die Stadt Emmerich am Rhein, , im Osten an die Stadt Kalkar, , im Süden an die Gemeinde Bedburg Hau sowie die Stadt Goch. Im Westen liegt die Gemeinde Kranenburg.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt im Klever Stadtgebiet Materborn und besteht aus einem Mischgebiet Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern Die Mikrolage ist als gut einzustufen.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(2,0 km)
Apotheke	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,8 km)
EKZ	(34,2 km)
Kindergarten	(0,0 km)
Grundschule	(4,4 km)
Realschule	(0,9 km)
Hauptschule	(9,5 km)
Gesamtschule	(0,9 km)
Gymnasium	(0,4 km)
Hochschule	(1,4 km)
DB Bahnhof	(1,4 km)
Flughafen	(21,2 km)
DB Bahnhof ICE	(39,3 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Elten (11,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kleve (1,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (39,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (21,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nimweger Straße (0,2 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 24 m und einer mittleren Tiefe von 30 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße Waldstraße ist eine zweispurige öffentliche Straße asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen.
Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 11.06.2026 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse[1]	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

[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.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 26.05.2026 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 09.06.2026 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 26.05.2026 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Kleve vom 22.06.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß Einsichtsnahme in das Geoportal Niederrhein befindet, sich das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus. Anordnungen und Verfügungen liegen aktuell nicht vor.

Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungsstufe	Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Mehrfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
Energetische Eigenschaften	wurde 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 ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit Ausstellungsdatum 23.03.2022 gültig bis 22.03.2022 vorgelegt. Dieser dokumentiert einen Endenergieverbrauch von 100,4 kWh/(m²*a) und entspricht der Kennziffer D

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1974

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Schwerbetonsteine und KSV Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Fassade	Klinkerfassade
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Rheinlandfalzziegel
Treppenhaus	verputzt und gestrichen
Fußböden	Steinbelag
Eingangstür	Eingangstürelement mit Glasausschnitt, Briefkastenanlage, Gegensprechanlage

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung BJ 2002 lt. Energieausweis
Strom	baujahrestypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	über Gasheizung lt. Energieausweis

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen
Modernisierung/ Instandhaltung	Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass die Fenster und Haustüranlage zu einem neueren Zeitpunkt ausgetauscht worden sind. Ebenso sind neue

Balkonanlagen ersichtlich. Genaues Herstellungsdatum konnte die Hausverwaltung nicht zur Verfügung stellen.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung, bestehend aus Küche Diele, Bad, Abstellraum, Wohnen/Essen, Schlafen, Balkon
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 52 m^2
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	siehe anliegende Grundrisspläne
Modernisierung/ Instandhaltung	keine Angaben möglich

3.3.2 Innenansichten

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung keine Angaben möglich

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Gasheizung Baujahr 2002
Warmwasserversorgung	lt. Energieausweis über Heizungsanlage
Stromversorgung	bauzeittypische Elektroinstallation

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten und sauberen Unterhaltungszustand. Zum Sondereigentum können keine Angaben gemacht werden.

Zum Kaufzeitpunkt besteht insbesondere bei älteren Objekten regelmäßig ein Renovierungs- und Modernisierungsstau. Namentlich sind häufig Schönheitsreparaturen (z.B. Anstricharbeiten an Decken, Wänden und Fenstern, Bodenbelagserneuerungen) erforderlich bzw. üblich. Diesbezüglich werden Kaufpreise bei der Ableitung der erforderlichen Bewertungsdaten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwert und Vergleichsfaktoren) nicht bereinigt. Die mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Verfahrenswerte gelten deshalb für Objekte mit üblich hohem Instandhaltungsstau. Grundsätzlich ist deshalb für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen kein Wertabzug vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten im durchschnittlichen Umfang bereits in den Wertermittlungsdaten enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kleve im Stadtteil Materborn

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

3.6 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 konnte nicht festgestellt werden.

3.7 Mietverhältnis

Lt. Klingelschild Eigennutzung

Lt. Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 215€ inkl. Heizkostenvorauszahlung. Die monatliche Zahlung zur Erhaltungsrücklage beträgt rd. 58 €, diese ist in dem monatlichen Hausgeld bereits enthalten. Lt. vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2027 reduziert sich das monatliche Hausgeld auf 205 € inkl. Heizkostenvorauszahlung. Die monatliche Zahlung zur Erhaltungsrücklage mit rd. 58 € bleibt gleich.

Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 rd. 29.300 €, hierauf entfallen rd. 2.050 € für das Sondereigentum.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

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, marktypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum 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 Bodenrichtwert 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. Im konkreten Fall sind keine Abweichungen vorhanden.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 22.06.2026 vor.

Gemeinde	Kleve
Ortsteil	Materborn
Bodenrichtwertnummer	360091
Der Bodenrichtwert[2] beträgt	265,00 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	35 m

[2] Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2026 und Boris.nrw vom 22.06.2026

Geschosszahl	I-II

Sondereigentum Nr. 5	
Abgabenfreier BW: 714 m² * 265 €/m² =	**189.210,00 €**
70/1000 Miteigentumsanteil 189.210 € * 70/1000 =	**13.244,70 €**

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.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

<u>Rohertrag § 31 ImmoWertV</u>
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 Kleve Stand 01.08.2025 weist für Wohnungen über 35 m² bis 55 m² in normaler Wohnlage der Gruppe I einen Richtwert von 6,60 €/m² Wohnfläche auf. Hinzu kommen Zuschläge für gute Wohnlage von 5% und eigener Kellerraum von 3% Somit ergibt sich ein Mietzins von **7,15 €.**

<u>Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV</u>
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 Eigentürmer 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 2,0 %. +/- 1,1. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung und mangels Überprüfungsmöglichkeit wird der durchschnittliche Liegenschaftszinsatz von 2% zugrunde gelegt.

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 Wohn- und Geschäftshäusern 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 Wertermittlungsstichtag 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. Aufgrund der erkennbaren Modernisierungen wie Balkone, Fenster- und Türanlagen, Gasheizung wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugrunde gelegt.

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 Werteinflüsse 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.

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 Wohnung 5

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinahmen				
Sondereigentum Nr. 5	**m²**	**€/m²**	**mtl. €**	**jährlich €**
Wohnfläche überschlägig ermittelt	52,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	52,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	**Stck**	**€/Stck**	**mtl. €**	**jährlich €**
Garage	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				**0,00 €**

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 5	**m²**	**€/m²**	**mtl. €**	**jährlich €**
Wohnfläche überschlägig ermittelt	52,00	7,15 €	371,80 €	4.461,60 €
Summe	52,00		371,80 €	4.461,60 €
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				**4.461,60 €**

Berechnung

Rohertrag			**4.461,60 €**
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je m²	14,40 €	748,80 €	
- Verwaltungskosten	439 €	439,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	89,23 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		28,6%	**1.277,03 €**
jährlicher Reinertrag			**3.184,57 €**

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	13.244,70 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-264,89 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		**2.920,00 €**

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)		
Restnutzungsdauer	35	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	25,000	
Ertragswert des Wohngebäudes		**73.000,00 €**

Bodenwert	**13.244,70 €**
Vorläufiger Ertragswert	**73.000,00 €**
Vorläufer Ertragswert Gesamt	**86.244,70 €**
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	19,33

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellug für fehlende Innenbesichtigung 10% vom Ertragswert WE 5	**-7.300,00 €**
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	**78.944,70 €**
Ertragswert gerundet am Wertermittlungsstichtag	**79.000,00 €**

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2260 €/m²		
Gemeinde	Kleve		
Immobilienrichtwertnummer	360001		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1995	1974	-20.4 %
Wohnfläche	70 m²	52 m²	0.2 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	3.0 %
Geschosslage	1	2	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Boden-/Lagewert	170 €/m²	265 €/m²	5.6 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.960 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**100.000 €**	

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

Der ermittelte Ertragswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes liegt mit rd. 14% unter dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

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 Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, **Waldstraße 52, 47533 Kleve, Flur 38, Flurstück 70** verbunden mit dem **70/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Sondereigentums an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im II Obergeschoss zur Grenzallee gelegenen Kleinwohnung wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

79.000 €

(in Worten: neunundsiebzigtausend 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, 23.06.2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Grundrissskizzen 30

6.2 Wohnflächenberechnung 31

6.3 Flurkarte 32

6.4 Fotos 33

Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster 38

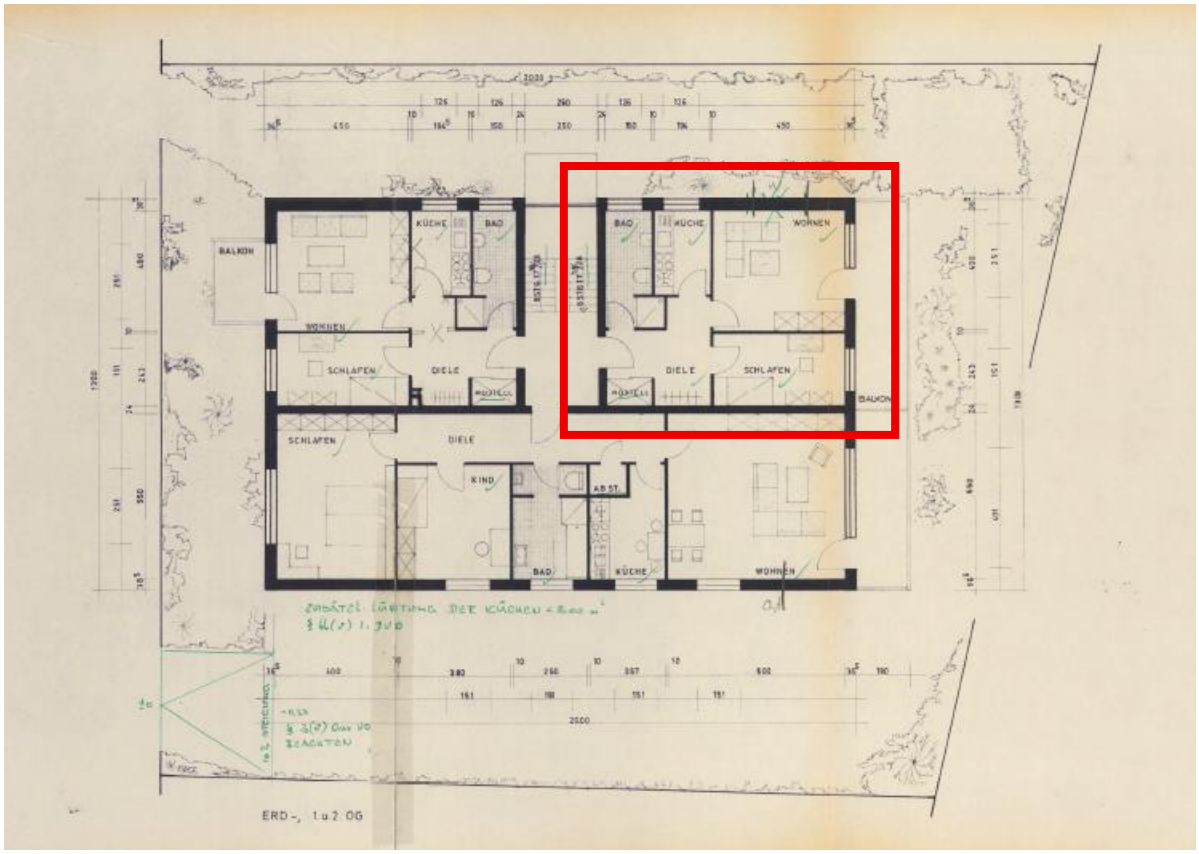
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 39

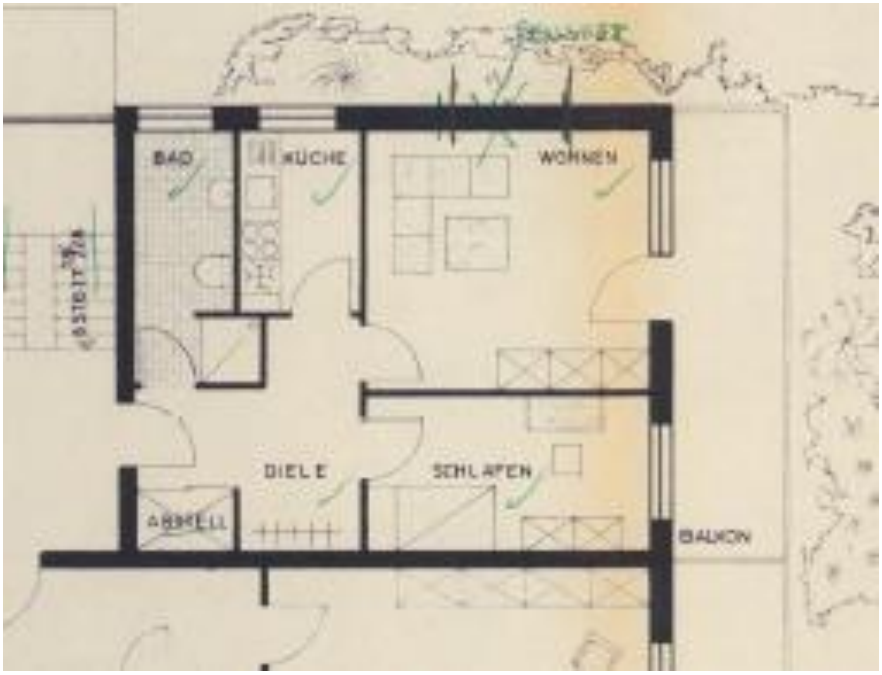
6.7 Anliegerbescheinigung 40

6.8 Auskunft über Sozialbindungen 41

6.9 Auskunft über Denkmalschutz 41

6.1 Grundrissskizzen





6.2 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Erdgeschoß: 1. Kleinwohnung

Wohnen :	4.50 x 4.00	=	18.00 m²
Schlafen :	2.43 x 4.50	=	10.94 m²
Küche :	1.94⁵ x 2.80	=	5.45 m²
Bad :	1.50 x 2.80 + 1.00 . 2.00	=	6.20 m²
Diele :	3.54⁵ x 2.52 + 1.44⁵ . 1.10 - 1,0-1,6	=	8.92 m²
Abstell :	1.00 x 1.50	=	1.50 m²
			51.01 m²
Balkon :	3.00 x 1.80 - 1/4 ./. 3 % für Putz	-	1.53 m²
			49.48 m²
		+	1.35 m²
			50,83 m²

2.Kleinwohnung: wie vor

= Balkon = 7.01 x 1.80 - 1/4

		49.48 m²
	+	3.15 m²
		52,63 m²

---

2. Obergeschoß:

1.Kleinwohnung wie EGs.	50.83 m²
2.Kleinwohnung " "	52.63 m²
Große Wohnung " "	102,59 m²

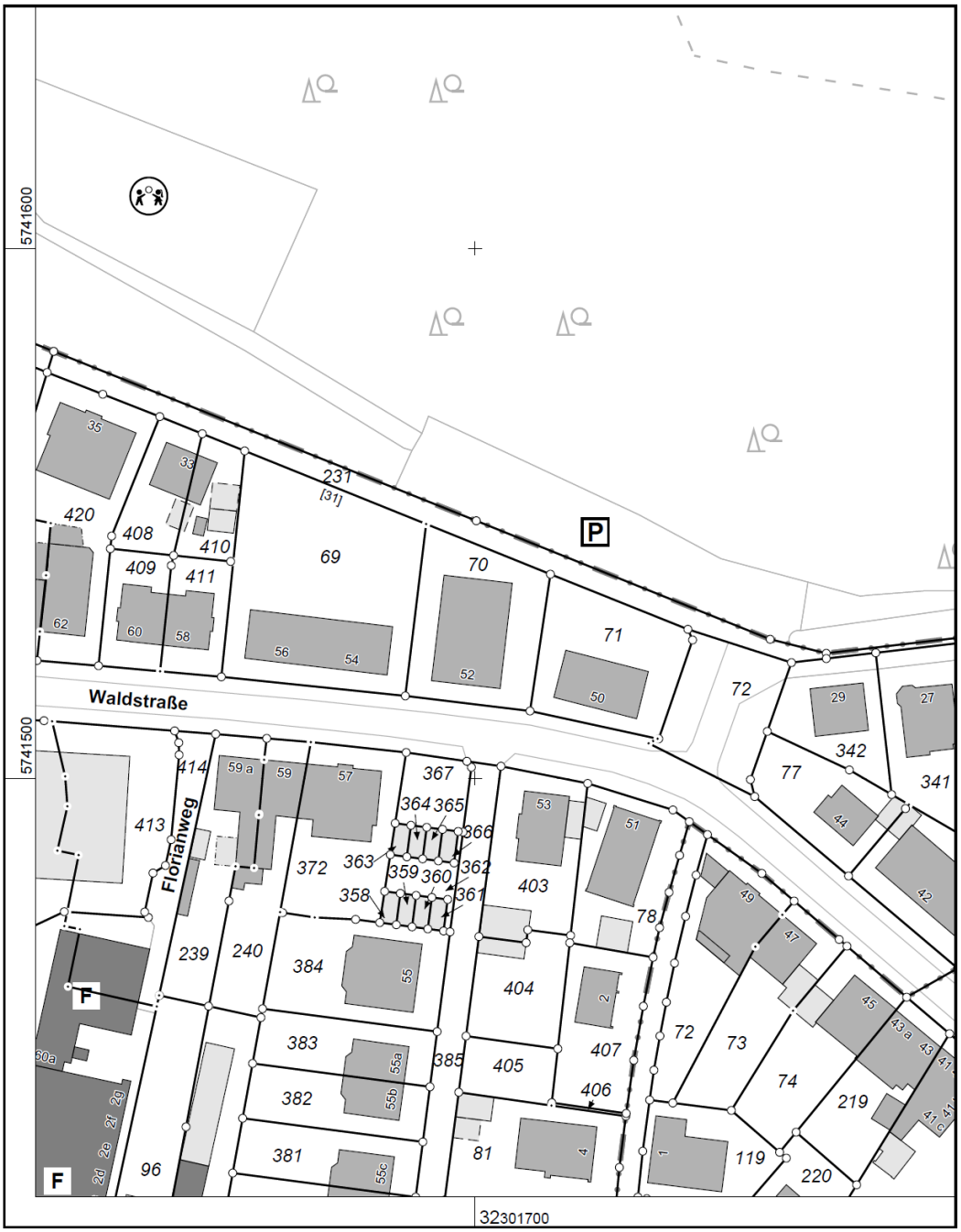
6.3 Flurkarte

Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 70
Flur: 38
Gemarkung: Kleve
Waldstraße 52, Kleve

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 26.05.2026



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

6.4 Fotos



















