

Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Gemeinde	47559 Kranenburg
Lagebezeichnung	Schulte-Hordelhoff-Straße 3
Katasterbezeichnung	Gemarkung Kranenburg, Flur 18, Flurstück 114
Fläche	519 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Kranenburg Blatt 1192
Verkehrswert	<u>260.000 €</u>
Wertermittlungsstichtag	10. Oktober 2023
Ausfertigungsdatum	24. Oktober 2023
Aktenzeichen	23021 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 020/23)
Ausfertigung	Internetversion



1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	5
2.3	Privatrecht	7
2.4	Öffentliches Recht	7
2.5	Altlasten	9
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1	Vorbemerkung	10
3.2	Gebäude	10
3.3	Außenanlagen	13
3.4	Berechnungen	14
3.5	Gebäudeeinmessung	15
3.6	Dichtheitsprüfung	15
3.7	Zubehör	15
3.8	Sonstiges	15
4	Grundstücksmarkt	16
4.1	Grundstücksmarktsituation	16
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	16
5	Wertermittlungsgrundsätze	17
5.1	Vorschriften	17
5.2	Wertermittlungsverfahren	17
5.3	Gewähltes Verfahren	18
6	Bodenwert	19
6.1	Bodenrichtwert	19
6.2	Bodenwert	19
7	Sachwert	20
7.1	Sachwertmodell	20
7.2	Herstellungskosten	20
7.3	Vorläufiger Sachwert	22
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	24
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	24
7.6	Sachwert	25
8	Ertragswert	26
8.1	Ertragswertmodell	26
8.2	Rohertrag	26
8.3	Bewirtschaftungskosten	27
8.4	Reinertrag	28
8.5	Bodenverzinsung, Liegenschaftszins	28
8.6	Ertragswert der baulichen Anlagen	28
8.7	Ertragswert	29
9	Immobilienrichtwert	30
10	Ergebnis des Gutachtens	31
10.1	Wertvergleich	31
10.2	Verkehrswert	31
11	Anlagen	32
11.1	Bauzeichnungen	32
11.2	Fotos	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 04.07.2023 wird der Verkehrswert für das Grundstück Schulte-Hordelhoff-Straße 3 in Kranenburg ermittelt. Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Volleigentum, bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus in Fertigbauweise und einer Garage aus dem Jahr 1992.

1.2 Stichtag

Der Tag der Bekanntgabe des Baupreisindex vom 3. Quartal 2023 (10.10.2023) ist Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag im Sinne von § 2 ImmoWertV.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Bewertung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Grundstück wurde am Vormittag des 14.09.2023 in Augenschein genommen. Der Miteigentümer erschien kurz, um die Tür zu öffnen, nahm dann aber nicht an der Besichtigung teil. Die Besichtigung wurde von der Sachverständigen allein durchgeführt. Der Spitzboden war nicht zugänglich.

1.4 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve 01.01.2023
- Mietspiegel der Gemeinde Kranenburg vom 01.01.2023
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 31.05.2023
- Baulastenauskunft des Kreises Kleve vom 12.10.2023
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 12.10.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Kranenburg vom 24.10.2023
- Bauakte der Gemeinde Kranenburg, geführt seit 1992
- Karten/Planungsrecht: www.geoportal-niederrhein.de
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: www.boris.nrw.de
- Hochwasserdaten: www.flussgebiete.nrw.de
- Literatur: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

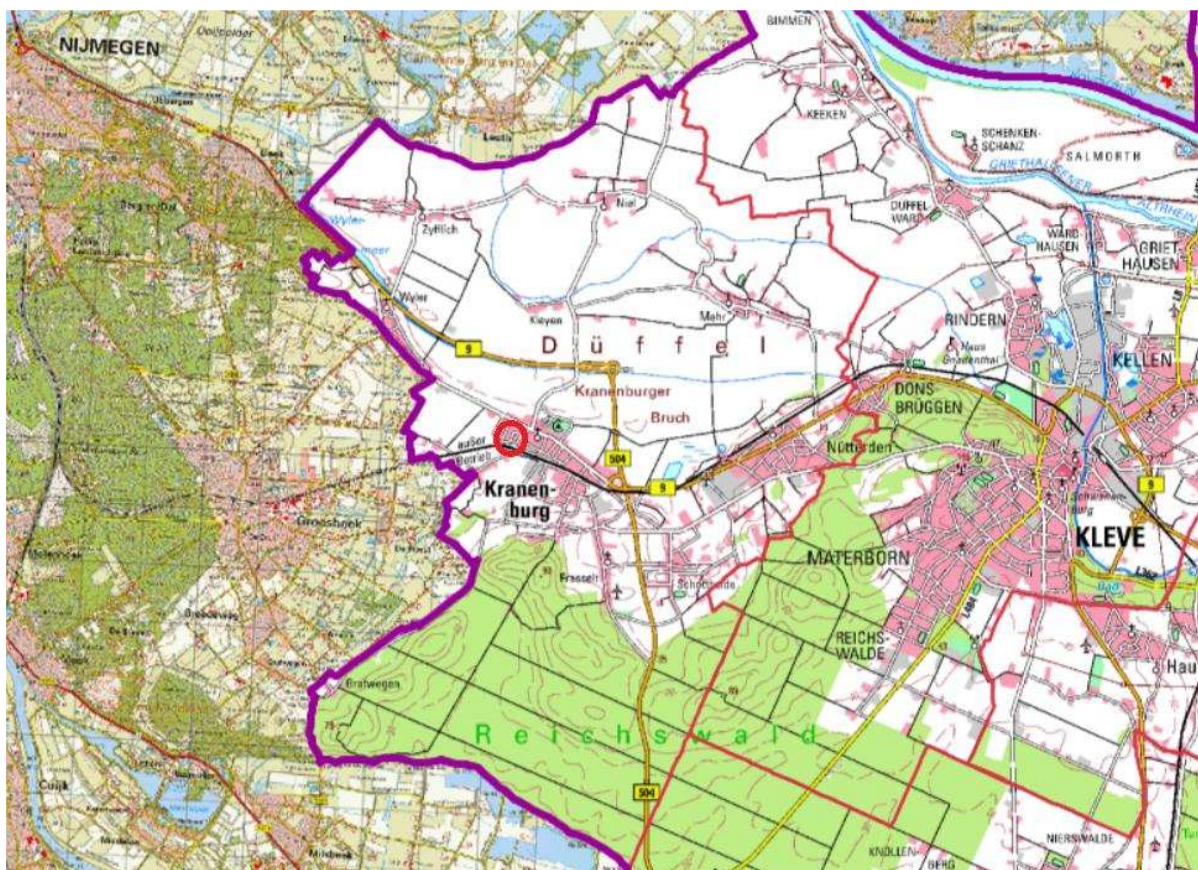
Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten wachsen. Leitbranchen sind neben den Bereichen Gesundheit/Sozialwesen und Agrobusiness/Food auch das Baugewerbe sowie der Anlagen- und Maschinenbau. Mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises Kleve.

Die Grenzgemeinde Kranenburg hat rund 11.000 Einwohner und ist Zuzugsgebiet vieler Niederländer (z. B. Studenten und Angestellte der Uni Nimwegen). Kranenburg ist ein gewachsener Ort mit zahlreichen Neubaugebieten und einem neuen, überregionalen Einkaufszentrum am nördlichen Ortsrand. Der Ort hat Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule.

Die Gegend ist ländlich geprägt. In der Nähe gibt es ausgedehnte Naturschutzgebiete (Reichswald, Düffelt). Ein Gewerbegebiet befindet sich Ortsteil Nütterden. In Kranenburg selbst gibt es neben einzelnen Betrieben in erster Linie Verkaufsgewerbe und Gartenbaubetriebe.

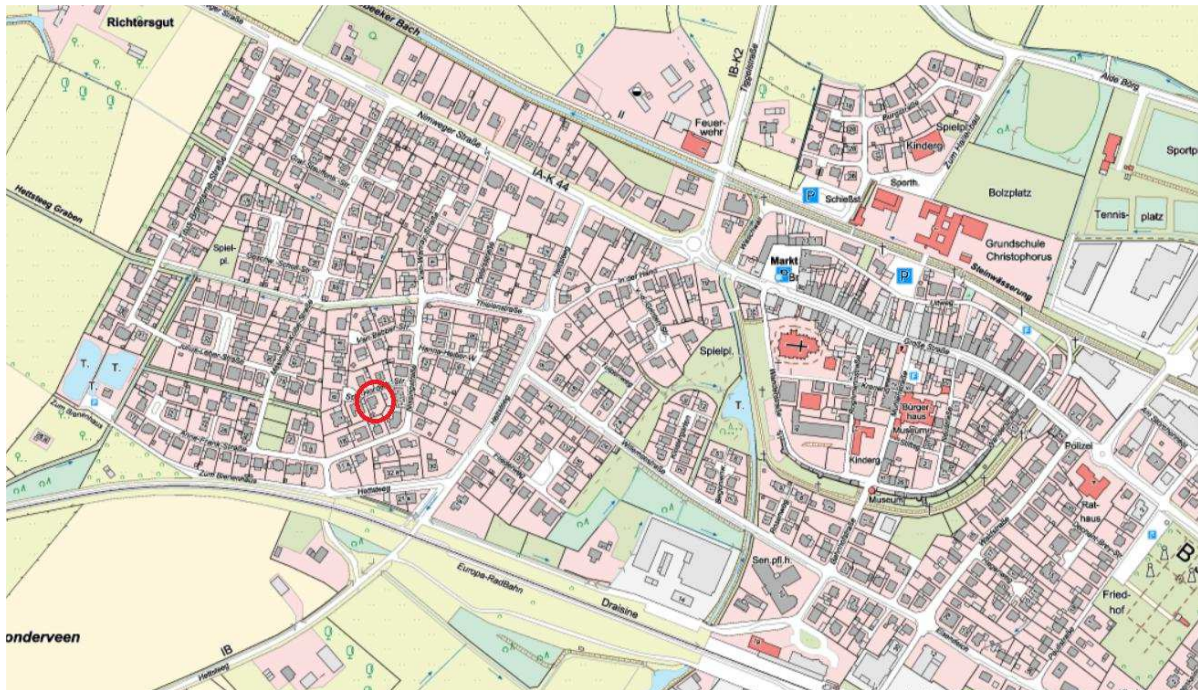
Der Ort Kranenburg liegt in der Rheinebene und ist bei Überschreitung der Bemessungsgrenze der Deiche bzw. im Fall eines Deichbruchs überschwemmungsgefährdet.



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objektes

2.1.2 Mikrolage

Das Objekt liegt im Neubaugebiet Hettsteg/Richtersgut aus den 1990er Jahren, das sich westlich vom Ortskern befindet. Die Umgebung ist mit niedrigen, überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die Schulte-Hordelhoff-Straße ist eine ruhige Sackgasse (Tempo 30-Zone).



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Abstände: Ortskern 800 m, Kreisstadt Kleve mit 52.000 Einwohnern 10 km, Universitätsstadt Nimwegen/NL 15 km, Groesbeek/NL 5 km.

Fernstraßen: Bundesstraße B 9 (Wyer-Kleve) 3 km, B 504 (Kranenburg-Goch) 3 km, Autobahn A 57 (Nimwegen-Köln) 10 km, A 3 (Arnheim-Oberhausen) 20 km.

Parkmöglichkeit auf dem Grundstück oder im Wendehammer; auf der schmalen Straße vor dem Haus kann nicht dauerhaft geparkt werden.

Bus: Linie SB 58 (Emmerich-Kleve-Nimwegen, stündlich), Bushaltestelle 500 m.

Bahn: Nahverkehr (Kleve-Krefeld/Düsseldorf) ab Bahnhof Kleve 10 km, niederländische Intercityverbindungen ab Central Station Nimwegen 17 km

2.2 Grundstück, Erschließung, Nutzung

Das Grundstück hat die Form eines Rechtecks (Breite 21,5 m, Tiefe 25,5 m) mit einer abgeschnittenen Ecke.

Die Nachbargrundstücke haben ähnliche Größen und Zuschnitte.

Der Garten ist nach Süden ausgerichtet. Das Gelände ist eben.

Die erschließende Gemeindestraße „Schulte-Hordelhoff-Straße“ ist mit gepflasterter Fahrbahn mit Straßenbeleuchtung, aber ohne Bürgersteig ausgebaut. Die Sackgasse endet in einem Wendehammer.

Hausanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Abwasserkanal

Entsprechend einer aktuellen, unverbindlichen Internetauskunft ist ein Anschluss an das Glasfasernetz möglich.

Das Grundstück wurde am Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern genutzt.
Ein Gewerbe wird auf dem Grundstück nicht betrieben.



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts



© www.geoportal-niederrhein.de 2023 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

2.3 Privatrecht

2.3.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs waren keine begünstigenden Rechte eingetragen.

In Abteilung II (Rechte und Lasten) befanden sich keine Eintragungen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 31.05.2023 (Amtsgericht Kleve, 008 K 020/23).

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden nicht aufgeführt, da sie nicht verkehrswertrelevant sind.

2.3.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse liegen nicht vor.

2.4 Öffentliches Recht

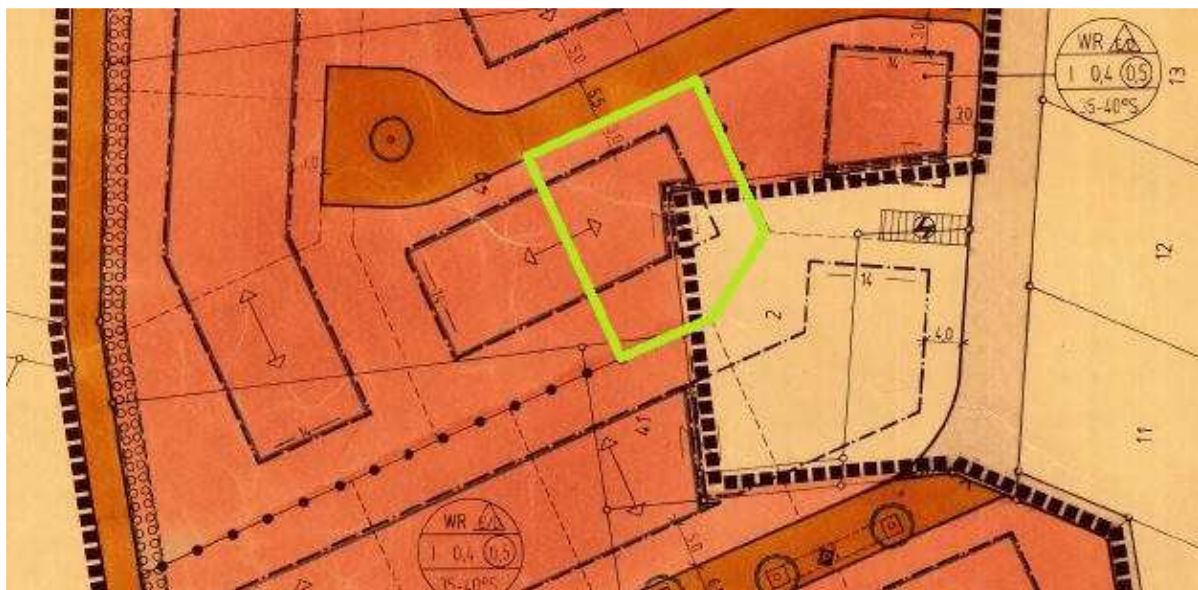
2.4.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14b (Hettsteg) der Gemeinde Kranenburg, rechtskräftig geworden am 05.06.1989.

Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite www.geoportal-niederrhein.de einzusehen.

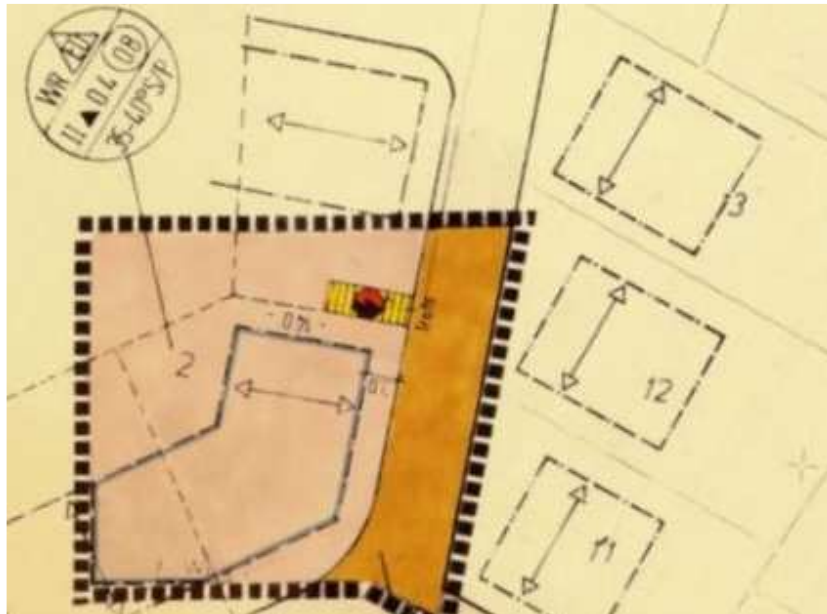
Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet) Einzelhäuser
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl GRZ 0,4 Geschossflächenzahl GFZ 0,5 1 Vollgeschoss
Gestaltung:	Satteldach 35° – 40° Neigung



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Die südöstliche Ecke des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14a (1. Änderung, Rechtskraft am 10.07.1986), der zur Bebauung des Eckgrundstücks an der Nissingstraße aufgestellt wurde. Er berührt die Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück nicht.



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

2.4.2 Baugenehmigungen

Am 25.05.1992 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage genehmigt. Die Garage ist in den Genehmigungszeichnungen mit den Maßen 3 x 9 m dargestellt.

Am 20.12.1993 schloss der Kreis Kleve den Vorgang ab.

Die Garage ist tatsächlich etwa 3 x 11 m groß. Sie liegt innerhalb des Baufenstes, wird aber formell von der Genehmigung nicht vollständig erfasst.

Unterlagen zum Wintergarten befanden sich nicht in der Bauakte, und die Eigentümer legten auch keine Genehmigungsunterlagen vor. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass der Wintergarten ohne Genehmigung errichtet wurde. Der Wintergarten wurde innerhalb des Baufensters errichtet.

2.4.3 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die aufstehenden Gebäude, auch der Wintergarten, liegen innerhalb der bebaubaren Fläche.

Der Kreis Kleve ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

2.4.5 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

Weitere Stellplätze können bei Bedarf eingerichtet werden.

2.4.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet.

Falls in Zukunft Straßenverbesserungen durchgeführt werden, können Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

2.4.7 Naturschutz

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.5 Altlasten

2.5.1 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster (Kataster gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW, geführt vom Kreis Kleve) sind für das Objekt derzeit keine Eintragungen verzeichnet.

Die Altlastenstelle weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, wodurch spätere Änderungen nicht ausgeschlossen sind.

2.5.2 Altlasteneinschätzung

Die örtlichen Gegebenheiten liefern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen.

Im zweiten Weltkrieg lag Kranenburg im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Einschränkung der planungskonformen Nutzung zur Folge haben.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung, auf Unterlagen in der amtlichen Bauakte und auf Annahmen zur üblichen Bauausführung im Entstehungsjahr.

Es erfolgte keine Überprüfung:

- der technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit
- der Gebäudestatik, des Brandschutzes, der Winddichtigkeit
- auf tierische oder pflanzliche Schädlinge
- auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Ausdünstungen in der Raumluft
- Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw)

3.2 Gebäude

Wohnhaus, 1992/93: Einfamilienhaus (Fertighaus Markt Allkauf), Architekt Braam, freistehend, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Garage 1992/93: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

Wintergarten 2007: eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

3.2.1 Gebäudebeschreibung

(entnommen der Bauakte)

Erdgeschoß

Außenwände	Von innen nach außen: 9,5 mm Gipskarton GKB o. GKF, DIN 18 180 13 mm Spanplatte V 20 E 1, DIN 68 763 Polyäthylen-Folie als Dampfsperre 0,2 mm 48 x 114 mm Holzrahmenkonstruktion GKII imprägniert nach DIN 68800 100 mm Mineralwolle A 1 Ausfuchung der Holzrahmenkonstruktion als Wärmedämmung 13 mm Spanplatte V 100 G/E 1, DIN 68 763 55 mm Luftschicht 115 mm Verblendschale
Innenwände	9,5 mm Gipskartonplatte GKB 13 mm Spanplatte V 20 E 1 48 x 70 mm Holzrahmenkonstruktion GK II 50 mm als Ausfuchung 13 mm Spanplatte V 20 E 1 9,5 mm Gipskartonplatte GKB
Tragwände	Wie vor, jedoch Holzrahmenkonstruktion 48 x 92 mm, imprägniert nach DIN 68 800.
Fußboden	Schwimmender Estrich, Konstruktionshöhe 12,0 cm, mit Fliesen, bzw. Teppichbodenbelag

Erdgeschoßdecke Von unten nach oben bei 38 und 45 Grad Dachneigung

10 mm Gipskartonplatte GKF
18 x 95 mm Sparschalung im Abstand von ca. 40,0 cm, zwischen den Holzbalken 100 mm alu-kaschierte Mineralwolle A 2 im Bereich der Außenwand und der Abseitenwand 120 mm

Holzbalkenwerk nach Statik, imprägniert nach DIN 68 800
19 mm Spanplatte V 20 E 1
45 mm Trockenunterboden System "Knauf"

Dachgeschoß

Konstruktion vorgefertigte Dachelemente gemäß statischer Berechnung
Imprägnierung des Holzes nach DIN 68 800
Dachneigung 28, 38 und 45 Grad

Eindeckung Sattel- und Walmdach Beton-Falzziegel (Braas) auf Lattung mit Unterspannbahn aus Gitterplastikfolie auf Sparren.

Giebelwände von innen nach außen:

9,5 mm Gipskarton-Platte GKF
13 mm Spanplatte V 20 E 1
Polyäthylen-Folie als Dampfbremse 0,2 mm
48 x 114 mm Holzrahmenkonstruktion GK II imprägniert nach DIN 68 800
100 mm Mineralwolle A 1, als Wärmedämmung zwischen Holzkonstruktion
13 mm Spanplatte V 100 E 1
50 mm Konterlattung
13 mm Douglasfire Sperrholz offenporig grundiert

Dachschrägen und Zwischendecke

10 mm Gipskarton-Bauplatte GKF, bzw. 20 mm Gipspaneелеlement, Sparschalung 18 x 95 mm
120 mm alu-kaschierte Mineralwolle zwischen Sparren, bzw. Kahlbalken Drempelelemente. Dachschrägen und Zwischendecke können anstatt Gipskartonplatten mit Nut- und Federbrettern, d = 12,5 mm verkleidet werden.

Geschoßtreppen
(entfällt bei Typ 28 mit Bodenplatte)

Stahlkonstruktion mit Holzstufen, senkrechten Stäben und PVC-Handlauf, System "Uni-Bau",

Dachrinne

Rinnenteile, Verbindungsteile und Fallrohre in PVC, NW 125, bzw. NW 100 mm

Fenster u. Türen

In Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrolläden
äußere Fensterbank in Aluminium oder Eternit,
innere Fensterbank in Werzalith
Oberflächenbehandlung des Holzes: grundiert

Eingangstürelement

Holztür mit Kassettenfüllungen,
Sicherheitsschloß, Profilzylinder mit Drückergarnitur
einschließlich 1 Seitenteil mit Glasfüllung. Verglasung mit Isolierglas

Sanitäreinrichtungen

- Gäste-WC mit Waschtisch (Sanitärelemente hellgrau, Fliesen raumhoch, weiß)
- Badezimmer mit Badewanne (Whirlpool), Kabinendusche, Hänge-WC, Waschtisch, Wände raumhoch gefliest (terracottafarben)

Heizung

- Gas-Zentralheizung (Fabrikat Paradigma Modula NewTec)
- Flachheizkörper in den Wohnräumen und im Wintergarten
- Warmwasser über die Heizung
- Kaminofen im Wohnzimmer

sonstige technische Ausstattung

- Elektroausstattung von 1992 gemäß VDE-Vorschrift

3.2.2 Grundriss

- durchschnittlicher Einfamilienhaus-Grundriss
- EG: Diele, WC, Küche, Wohnen/Essen mit Terrassenanschluss, Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Garagenzugang, Deckenhöhe 2,52 m
- Wintergarten vor der Küche
- DG: Flur, Bad, 3 Zimmer, Deckenhöhe 2,33 m
- Spitzboden (nicht begehbar, nicht ausbaufähig, Zugang durch Luke)
- Grundriss ist nicht barrierefrei (1 Stufe zum EG)

3.2.3 Zustand

Das Haus machte mit seiner rotbraunen Verblendung einen ordentlichen äußeren Eindruck. Im Inneren war jedoch erkennbar, dass sich das Fertighaus in einem vernachlässigten Zustand befindet und gravierende Feuchtigkeitsschäden aufweist.

Nicht alle Schäden waren bei der Besichtigung erkennbar, denn es wurden keine Bauteile geöffnet.

Technischer Zustand:

- Decke im Hauswirtschaftsraum: in einem Bereich der Decke (ca. 60 x 90 cm), der unter der Dusche/Badewanne liegt, ist die Spanplatte wegen Durchnässung verrottet.
- Wand Hauswirtschaftsraum: Feuchtigkeit mit Schimmelbildung in der Wand um den Stromkasten, leichte Feuchtigkeit an der Wand zur Garage.
- Wand Diele/Wohnzimmer, Küche: Feuchtigkeit im Sockelbereich.
- Badezimmer: Whirlpool-Badewanne ein wenig von der Wand gerückt, an der Deckenverkleidung an mehreren Stellen Schimmelbildung.
- Treppengeländer: schmiedeeiserne Konstruktion ist zwischen Gitter und Handlauf abgebrochen; Sicherheit ist nicht mehr gewährleistet.
- Fenster, Dachüberstand, Wintergarten: Der Anstrich ist erneuerungsbedürftig.
- Fußbodenbelag Dachgeschoss: Das Holzparkett hat große Fugen gebildet; die Abdeckschienen zwischen den Zimmern haben sich gelöst (Stolpergefahr)
- Die furnierten Innentüren sind an einigen Stellen beschädigt.
- Die Laminatböden sind nicht überall handwerksgerecht verlegt.
- Der Rollladenantrieb (über Bänder) ist an einigen Fenstern defekt.
- Allgemein ist das Haus renovierungsbedürftig.

Energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Die Holzfenster sind mit Zweifachverglasung versehen, jedoch ist die Schließ- und Abdichtungsmechanik aus der Bauzeit und somit energetisch veraltet.
- Die Dachdämmung bleibt hinter dem heutigen Standard zurück. Jedoch wird unterstellt, dass die Mindestanforderung gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 47 GEG) erfüllt ist.
- Die Brennwerttherme stammt vermutlich von 1992 und ist entsprechend veraltet; sie darf aber nach den Maßgaben des GEG noch betrieben werden.
- Die Dachneigung und die Dachstruktur ohne Gauben und Fenster eignen sich gut für Photovoltaik oder Solarthermie.
- Es gibt keine Lüftungsanlage/Wärmetauscher und keine Ladestelle für E-Autos

Wirtschaftlicher Zustand:

- Das Haus hat einen durchschnittlichen, gut brauchbaren Grundriss und eine günstige Ausrichtung zur Sonne.
- Es gibt keinen Keller und keinen nennswerten Spitzboden, also wenig Stauraum im Haus, aber dafür eine überlange Garage.
- Nachteilig ist die formell fehlende Genehmigung für die Garagenüberlänge und den Wintergarten.
- Die Ausstattung mit vielen Holzvertäfelungen entspricht nicht mehr der heutigen Ausstattungsmode.
- Fertighäuser aus den 1990er Jahren enthalten üblicherweise keine gesundheitsschädlichen Baustoffe mehr wie in den 1970er Jahren (u.a. Asbest, Formaldehyd); dennoch können schädliche Ausdünstungen nicht ausgeschlossen werden (u.a. durch Glaswolle oder Holzschutzmittel)
- Barrierefreiheit nach DIN 18040 Das Haus ist nicht barrierefrei; im EG ist ein barrierearmer Umbau möglich (Haustürschwelle, Türbreiten, Badeinbauten)

Eine Untersuchung der vorgefundenen Schäden und Mängel sprengt den Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Die nähere Untersuchung und Beurteilung fällt in das Tätigkeitsfeld eines Sachverständigen für Schäden und Mängel an Gebäuden.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Garage

- Betonboden, Mauerwerkswände, Verblendung wie Wohnhaus
- Decke holzvertäfelt
- Metall-Schwinger (bunt bemalt), elektrisch betrieben
- Strom, Licht, Fenster, Tür zum Garten
- Gebäudezustand: Schaden am Fußboden, Instandhaltungsrückstände

3.3.2 Sonstige Außenanlagen

- Betonsteinpflasterung zum Hauseingang, in der Garageneinfahrt und im Garten
- Holzschuppen, Metallschuppen
- Rasenfläche, Hecken (Kirschlorbeer), Ziersträucher
- Gartenanlage wenig gepflegt, Pflanzen nicht geschnitten

3.4 Berechnungen

Die Maße sind den Bauzeichnungen entnommen und wurden über Messungen in der digitalen Katasterkarte überprüft.

Wohnhaus	$10,15 * 9,55$	=	96,93 m ²
Wintergarten	$5,80 * 3,80$	=	22,04 m ²
Garage	$3,0 * 11,0$	=	33,00 m ²
bebaute Fläche		=	151,97 m ²
bebauter Flächenanteil		=	29,3%

3.4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche berechnet sich nach DIN 277 (2016).

Erdgeschoss	$10,15 * 9,55$	=	96,93 m ²
Dachgeschoss	$10,15 * 9,55$	=	96,93 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)		=	193,86 m ²

3.4.2 Bruttorauminhalt

Der Bruttorauminhalt nach DIN 277 (2016) wird der Bauakte entnommen.

Bruttorauminhalt (BRI)	=	511,99 m ³
-------------------------------	---	-----------------------

3.4.3 Wohnfläche

Wohnen/Essen	$5,902 * 4,386 + 3,202 * 1,816$	=	31,70 m ²
Küche	$3,50 * 4,386$	=	15,35 m ²
Gast	$3,202 * 2,60$	=	8,33 m ²
Diele	$3,186 * 4,390 - 1,00 * 3,64$	=	10,35 m ²
Flur	$1,162 * 1,071$	=	1,24 m ²
WC	$1,74 * 1,071$	=	1,86 m ²
Hauswirtschaftsraum	$2,902 * 3,207$	=	9,31 m ²
Wintergarten	$5,70 * 3,70 * 1/2$	=	10,55 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss		=	88,69 m ²
Kind II	$4,801 * (3,697 - 0,10 - 1,20/2)$	=	14,39 m ²
Eltern	$4,601 * (3,697 - 0,10 - 1,20/2)$	=	13,79 m ²
Kind I	$3,202 * (3,697 - 0,10 - 1,20/2)$	=	9,60 m ²
Flur	$3,186 * 1,201$	=	3,83 m ²
Bad	$2,902 * (3,697 - 0,10 - 1,20/2)$	=	8,70 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss		=	50,31 m ²
Wohnfläche		=	139,00 m ²

Die Räume wurden nicht ausgemessen. Die Raummaße sind den Bauzeichnungen entnommen.

Die Flächenabzüge wegen Dachschrägen wurden nicht aus den Bauberechnungen übernommen, da sie nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmten. Die Schrägen wurden nachgemessen, und die Flächen unter 1 m wurden abgezogen sowie die Flächen mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m halbiert.

Die Berechnung entspricht den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung, ist aber als überschlägig zu betrachten. Für eine genaue Wohnflächenberechnung ist eine zentimetergenaue Ausmessung aller Räume erforderlich.

3.5 Gebäudeeinemessung

Das Wohnhaus, der Wintergarten und die Garage sind eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen.

3.6 Dichtheitsprüfung

Eine Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw) wurde noch nicht durchgeführt. Eine Prüfungspflicht besteht nach derzeitiger Rechtslage nicht.

3.7 Zubehör

Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB wurde nicht vorgefunden.

3.8 Sonstiges

In der Bewertung wird unterstellt, dass Folgendes zutrifft:

- Statik und Brandschutz weisen keine Mängel auf, welche die Nutzung verhindern.
- Die technischen Anlagen funktionieren.
- Es wird unterstellt, dass das Objekt in angemessener Höhe versichert ist.

Andere als die bisher genannten privaten oder öffentlichen Rechte oder Zahlungsverpflichtungen sind nicht bekannt.

Der Wert von Einrichtungsgegenständen, Einbaumöbeln, Küchen und Spielgeräten im Garten ist nicht im Verkehrswert enthalten.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarktsituation

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region die meistverkauften Objekte, bei Gebrauchtimmobilien insbesondere die ruhig gelegenen, frei stehenden Häuser. In der Gemeinde Kranenburg sind es besonders die niederländischen Interessenten, die eine hohe Kaufbereitschaft zeigen.

Eine energiesparende Bauweise und barrierefreie Einrichtungen sind verkaufsfördernd. Schäden und Instandhaltungsrückstände an den Gebäuden wirken verkaufshemmend, da die Kosten und die Dauer von Modernisierungsmaßnahmen aktuell schwierig einzuschätzen sind.

Seit einigen Jahren stiegen die Preise auf dem Grundstücksmarkt, bedingt durch die Niedrigzinspolitik. Nach Beginn der Covid-Pandemie 2020 hat sich der Preisanstieg weiter verstärkt und erreichte im Jahr 2021 einen Rekordwert. Gleichzeitig machte sich eine Material- und Handwerkerknappheit bemerkbar, die sich ab Februar 2022 durch den Ukraine-Krieg verschärfte. Hinzu kommen die Beendigung der Nullzinspolitik, der Anstieg der Inflation und gestiegene Baukosten.

Seit Mitte 2022 ist eine Abnahme der Preissteigerungen zu beobachten, und seit dem letzten Quartal 2022 auch Preiserückgänge, die sich im Jahr 2023 fortgesetzt haben.

Die Bewertung basiert auf den Marktdaten zum 01.01.2023. Da im Jahr 2023 eine deutliche Kaufzurückhaltung festzustellen ist, wird die Bewertung an die geänderte Marktsituation angepasst.

4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in einem durchschnittlichen Neubaugebiet.

Das Fertighaus ist äußerlich nicht als solches zu erkennen. Es ist in einer durchschnittlichen Architektur mit ortsüblicher Verblendung gehalten und besitzt den üblichen Standard für ein Haus dieses Baujahrs.

Potentielle Flächen für Photovoltaik oder Wärmekollektoren sind vorhanden. Der fehlende Keller kann durch einen Gartenschuppen ausgeglichen werden.

Die Marktgängigkeit einschränken werden der schlechte Unterhaltungszustand und die Feuchtigkeitsschäden.

5 Wertermittlungsgrundsätze

5.1 Vorschriften

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert entsprechend der deutschen Wertermittlungsvorschriften bestimmt. Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) eignet sich grundsätzlich für jedes Objekt. Die Vergleichspreise sollen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, bauliche Nutzung, Grundstücksgröße, Gebäudealter, Zustand, Erträge, usw.) aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) eignet sich für Objekte, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswerten bildet den Ertragswert, wobei in die Gebäudeertragswerte wirtschaftliche Größen wie Roherträge, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Bodenverzinsung eingehen. Darüber hinaus fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wert ein.

Sachwertverfahren

Nach dem Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wertet man Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden. Dies ist bei typisch selbst genutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, den Bodenwert, sonstige objektspezifische Merkmale und eine Grundstücksmarktkomponente.

Der **Bodenwert** ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

5.3 Gewähltes Verfahren

Die Registrierung der Kaufpreise beim Gutachterausschuss erfolgt ohne Dokumentierung des Renovierungszustandes der veräußerten Häuser. Die Bewertung im direkten Vergleichswertverfahren ist daher nur unter sehr hohem Aufwand für die Recherche nach den Gebäudezuständen zu erbringen, und es wird in diesem Fall darauf verzichtet.

Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet das Sachwertverfahren, denn es handelt sich um ein markttypisch selbst genutztes Einfamilienhaus.

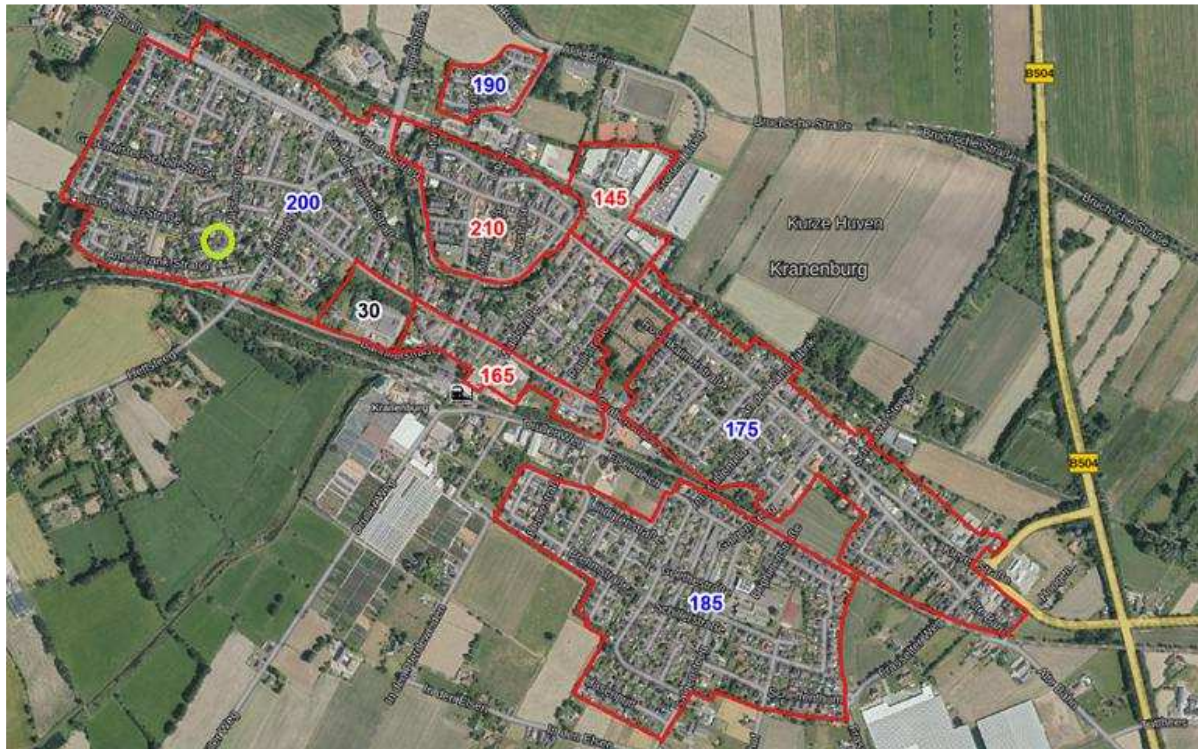
Zur Stützung des Sachwerts erfolgt eine Ertragswertermittlung. Da der Gutachterausschuss im Kreis Kleve Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ermittelt hat, ist eine Ertragswertermittlung möglich und sinnvoll.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen ermittelt, die zu Näherungswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser führen. Ein solcher Immobilienrichtwert wird zusätzlich ermittelt.

6 Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

Die Richtwerte sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de einsehbar.



© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0), mit Markierung der Lage des Objektes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für die Wohngebiete in Kranenburg-West zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 200,- €/m² veröffentlicht.

Er bezieht sich auf Wohnbauflächen mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe um 30 m. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Es liegen Korrekturfaktoren für Grundstückstiefen über 30 m vor, nicht aber für Grundstückstiefen unter 30 m.

6.2 Bodenwert

Das Grundstück hat einen umgebungstypischen Zuschnitt und eine Tiefe bis 30 m. Der Boden wird mit dem Bodenrichtwert (200,- €/m²) bewertet.

Ein konjunktureller Aufschlag wird nicht angebracht, da in diesem Gebiet die Zeit der Bodenwertsteigerungen vorbei ist.

Bodenwert	519 m ²	x	200,- €/m ²	=	103.800,- €
-----------	--------------------	---	------------------------	---	-------------

7 Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Sachwert wird mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt herangeführt. Nach erfolgter Marktanpassung wird der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

7.1 Sachwertmodell

Für Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

In diesem Gutachten wird jedoch auf das Sachwertmodell nach der ImmoWert 2010 zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen. Es ist einsehbar bei den Standardmodellen auf www.boris.nrw.de.

In diesem Modell hat der Gutachterausschuss im Kreis Kleve die Sachwertfaktoren ermittelt. Um sie verwenden zu können, folgt diese Wertermittlung aus Gründen der Modellkonformität demselben Modell.

Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

7.2 Herstellungskosten

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Herstellungskosten sind die Kosten, die am Wertermittlungstichtag zur Errichtung eines vergleichbaren Objekts unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Die Herstellungskosten stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar und sind nicht identisch mit den ortsüblichen Baukosten. Die Heranführung an das ortsübliche Wertniveau erfolgt im Rechenschritt der Marktanpassung.

7.2.1 Normalherstellungskosten

Die in der ImmoWertV tabellierten „Normalherstellungskosten 2010“ (NHK 2010) geben Kostenkennwerte auf Basis der Bruttogrundfläche an. Die Kostenkennwerte beinhalten die Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen (Kostengruppe 300 und 400 der DIN276), die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer.

Die NHK 2010 unterscheiden nach Gebäudeart und Gebäudestandard.

7.2.2 Gebäudeart

Das Wohnhaus wird der Gebäudeart 1.21 zugeordnet: Einfamilienhaus, freistehend, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

7.2.3 Gebäudestandard

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängige Kostenkennwerte aufgeführt. Die Bauteile werden in einen Gebäudestandard eingeordnet. Die Merkmale des Gebäudestandards sind in der ImmoWertV aufgeführt.

(Standardstufe 1 = einfach, Standardstufe 5 = stark gehoben).

Über vorgegebene Wägungsanteile und Berechnungsvorschriften wird die Gebäudestandardkennzahl errechnet.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						2,27

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.4 Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten werden als ausstattungsabhängiger Kostenkennwert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche aufgeführt. Der Kostenkennwert für das gesamte Gebäude ist die Summe der gewichteten Einzelwerte.

Außenwände	1 x 23% x 875	201 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 875	131 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 875	96 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 875	96 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 875	96 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005	50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005	90 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005	90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005	60 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		910 €/m² BGF

© www.boris.nrw.de 2023 (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

7.2.5 Herstellungskosten

Die Multiplikation des Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche ergibt die Herstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2010.

Die Herstellungskosten sind mit Hilfe des Bundesbaupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Der Baupreisindex zum Basisjahr 2015 ist auf www.destatis.de einsehbar. Der Index vom 3. Quartal 2023 war am Stichtag veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Bezugsjahr 2010 wird daraus errechnet.

Bundesbaupreisindex Basis 2015, 3. Quartal 2023: 160,2

Bundesbaupreisindex Basis 2015, Jahresmittel 2010: 90,1

Bundesbaupreisindex Basis 2010, 3. Quartal 2023: $177,8 = 160,2 / 90,1 \times 100$

Herstellungskosten (NHK 2010)	194 m ² x 910,- €/m ²	=	176.540,- €
Herstellungskosten	176.540,- € x 177,8 / 100	=	313.888,- €

7.3 Vorläufiger Sachwert

7.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Wegen der Verwendung des alten Modells unterbleibt die Multiplikation mit dem Regionalfaktor, da dieser im AGVGA-Modell nicht enthalten ist.

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er berechnet sich nach der linearen Formel:

$$\text{Altersminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

7.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die sich hauptsächlich an wirtschaftlichen Aspekten orientiert. Sie ist nicht identisch mit der bautechnisch möglichen Nutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser im Sachwertmodell beträgt 80 Jahre.

7.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, seinem Alter am Wertermittlungsstichtag und seinem Erhaltungszustand.

Das Alter des 1992 errichteten Gebäudes beträgt am Wertermittlungsstichtag 31 Jahre (= 2023 - 1992).

Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 49 Jahren (= 80 Jahre - 31 Jahre). Sie ist daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Modernisierungen, die eine Abweichung von der rechnerischen Restnutzungsdauer verlangen, sind nicht bekannt.

Die Rechnung wird mit der Restnutzungsdauer 49 Jahren weitergeführt.

Alterswertminderungsfaktor	49 Jahre : 80 Jahre	=	0,6125
----------------------------	---------------------	---	--------

7.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten		=	313.888,- €
vorl. Sachwert der baul. Anlagen	$313.888,- € \times 0,6125$	=	192.256,- €

7.3.4 Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen können nach Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder nach pauschaler Schätzung bewertet werden.

Der Sachwert der Garage wird aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 für Einzelgaragen ermittelt (ImmoWertV Anlage 4) und mit demselben Alterswertminderungsfaktor wie das Wohnhaus versehen.

NHK 2010 für Garage	$33 \text{ m}^2 \times 485,- €/m^2$	=	16.005,- €
Herstellungskosten Garage	$16.005,- € \times 177,8 / 100$	=	28.457,- €
vorläufiger Sachwert Garage	$28.457,- € \times 0,6125$	=	17.430,- €
Zeitsachwert Garage (abzüglich Pauschalbetrag für Schäden)		=	15.000,- €

Die Werte der anderen Außenanlagen sind pauschale Schätzungen.

Garage	=	15.000,- €
Wintergarten	=	10.000,- €
Befestigungen	=	3.000,- €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)	=	9.000,- €
vorläufiger Sachwert d. baul. Außenanlagen/sonstigen Anlagen	=	37.000,- €

7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie dem Bodenwert zusammen.

vorl. Sachwert der baul. Anlagen	=	192.256,- €
vorl. Sachwert d. baul. Außenanlagen	=	37.000,- €
Bodenwert	=	103.800,- €
vorläufiger Sachwert	=	333.056,- €

Der vorläufige Sachwert stellt nicht den Verkehrswert dar, denn er beinhaltet noch nicht die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt und auch nicht die individuellen Besonderheiten des Bewertungsobjekts.

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

§ 35 ImmoWertV definiert den marktangepassten vorläufigen Sachwert als Produkt aus dem vorläufigen Sachwert und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat durch Auswertung von Kauffällen Sachwertfaktoren ermittelt, die Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt heranzuführen (Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 67, einzusehen auf www.boris.nrw.de).

Der Sachwertfaktor berechnet sich über eine logarithmische Formel aus dem vorläufigen Sachwert.

Sachwertfaktor 4. Quartal 2022	$3,566 - 0,200 \times \ln(\text{vorl. SW})$	=	1,02
---------------------------------------	---	---	------

Die Marktlage am Wertermittlungsstichtag hat sich gegenüber dem Auswertzeitraum verschlechtert. Der Sachwertfaktor wird um 10 % auf 0,92 reduziert, um diese Entwicklung zu berücksichtigen.

vorläufiger Sachwert		=	333.056,- €
marktangepasster vorläufiger SW	$333.056,- € \times 0,92$	=	306.412,- €

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und im vorläufigen Sach-/Ertragswert noch nicht berücksichtigt sind.

Darunter fallen beispielsweise Bauschäden und Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie selbständig nutzbare Grundstücksflächen und Steuervorteile.

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Wasserschaden
- Instandhaltungsrückstände
- bauordnungsrechtlicher Mangel
- Zwangsversteigerungsvermerk

7.5.1 BoG: Wasserschaden

Im Hauswirtschaftsraum waren bei der Besichtigung mehrere Feuchtstellen zu erkennen. Die Holzdecke wurde geöffnet, so dass ein Schaden in einem Bereich von 60 x 90 cm sichtbar ist. Vermutlich handelt es sich um einen Wasserschaden im Badezimmer. Inwieweit andere Deckenbereiche betroffen sind, war nicht sichtbar.

Zusätzlich machen auch verschiedene Wandbereiche im HWR einen feuchten Eindruck. Hier war die Gipsplattenverkleidung nicht entfernt worden, so dass der Umfang des Schadens nicht festgestellt werden konnte.

Bei Fertighäusern in Holzbauweise sind Feuchtigkeitsschäden sorgfältig zu untersuchen und zu sanieren, um die Tragfähigkeit der Holzbauteile zu gewährleisten.

Die Sanierungskosten können hier nicht eingeschätzt werden. Dazu müssten konkrete Sanierungsangebote eingeholt werden. Dieser Aufwand kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht geleistet werden.

Daher wird die Wertminderung durch Feuchtigkeitsschäden in Form eines Risikoabschlags von 30.000,- € angebracht. Darin enthalten sind die Kosten für die Öffnung und Untersuchung der Bauteile und die nachfolgende Renovierung des Badezimmers und des Hauswirtschaftsraums.

7.5.2 Instandhaltungsrückstände

Über die Feuchtigkeitsschäden hinaus weist das Haus allgemeine Instandhaltungsrückstände auf. Aus Sicherheitsgründen ist das Treppengeländer zeitnah zu befestigen. Weiterhin sind die Fensteranstriche zu erneuern, Rollläden zu reparieren und Fußbodenleisten zu richten.

Die Kosten für zeitnah zu erledigende Arbeiten werden pauschalisiert mit 100,- € pro Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert und in Abzug gebracht.

Die Kosten für umfassende Schönheitsreparaturen sind mit diesem Betrag nicht erfasst.

7.5.3 BoG: bauordnungsrechtlicher Mangel

Die Garage wurde 2 m länger gebaut als beantragt. Der später angebaute Wintergarten wurde ohne Genehmigung errichtet. Beide Vorhaben liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans.

In dieser Bewertung wird unterstellt, dass die fehlenden Genehmigungen einen formalen, behebbaren Mangel darstellen.

Die Kosten für eine nachträgliche Genehmigung werden mit 3.000,- € veranschlagt (2.000,- € für den Wintergarten und 1.000,- für die Garage) und in Minderung gebracht.

7.5.4 BoG: Zwangsversteigerung

In Abteilung II ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Im freien Verkauf kann sich die Eintragung wertmindernd auswirken. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung wird sie nicht berücksichtigt.

7.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Wasserschaden		=	- 30.000,- €
Instandhaltungsrückstände	139 m ² x 100,- €/m ²	=	- 13.900,- €
bauordnungsrechtlicher Mangel		=	- 3.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 46.900,- €

7.6 Sachwert

Nach Anbringen der Marktanpassung und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geht der Sachwert aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert hervor.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	306.412,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 46.900,- €
Sachwert	=	259.512,- €

8 Ertragswert

Folgende Größen gehen in den Ertragswert ein: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, Besonderheiten.

8.1 Ertragswertmodell

Im allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, ermittelt unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags, und dem Bodenwert.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag entspricht bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung den marktüblich erzielbaren Grundstückserträgen. Dies können die tatsächlichen Mieten sein, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

In diesem Gutachten wird auf das Ertragswertmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) zurückgegriffen, einsehbar auf www.boris.nrw.de.

Dieses Modell wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Kleve zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet. Aus Gründen der Modellkonformität folgt diese Wertermittlung demselben Modell.

8.2 Rohertrag

Im Ertragswertmodell wird angenommen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge darstellt. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, die als marktüblich beurteilt werden, kann die ortsübliche Vergleichsmiete den Berechnungen des Ertragswertverfahrens zu Grunde gelegt werden. Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete an. Sie setzt sich aus Erhöhungsmieten und Neuabschlussmieten der letzten 6 Jahre zusammen.

Im Haus wird keine Miete erzielt. Mieten vergleichbarer Objekte liegen nicht vor. Mit Hilfe des Mietspiegels wird die marktübliche Miete für das Haus ermittelt.

8.2.1 Mietspiegel

Der Mietspiegel der Gemeinde Kranenburg vom 01.01.2020 ist ein nicht-qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, einsehbar auf www.kranenburg.de.

Er empfiehlt bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in normalen Wohnlagen, Wohnfläche 80-120 m², einen Richtwert zwischen 650,- € (Untergrenze) und bei jüngerem Baujahr bis zu 1.100,- €. Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10-20 %.

Für Wohnungen mit einer Größe über 95 m², Baujahr 1900-1999, in normalen Wohnlagen, gibt der Mietspiegel eine Nettokaltmiete von 5,65 €/m² an.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Miete

Da die Angaben für Einfamilienhäuser keine Einordnung für ein Haus dieser Größe ermöglichen, wird die marktüblich erzielbare Miete aus dem Quadratmeterpreis für Wohnungen hergeleitet. Ausgangswert ist die Miete von 5,65 €/m² für über 95 m² große Wohnungen der Baujahre 1990-1999.

Der Vorteil für das Wohnen in einem Einfamilienhaus wird im Ertragswertmodell der AGVGA mit 5-20 % Zuschlag gegenüber den Wohnungsmieten angegeben. Für das freistehende Objekt wird der Zuschlag mit 20 % eingeschätzt.

Die Mieten steigen kontinuierlich leicht an. Für die konjunkturelle Mietentwicklung wird ein geschätzter Zuschlag von 1 % angebracht.

Die Garagenmiete wird mit pauschal 50,- € im Monat angesetzt.

Quadratmetermiete Wohnung > 95 m ²		=	5,65 €/m ²
Zuschlag für freistehendes EFH	5,65 €/m ² x 20%	=	1,13 €/m ²
Zuschlag für Mietsteigerungen	5,65 €/m ² x 1%	=	0,06 €/m ²
Quadratmetermiete		=	6,84 €/m ²

Miete Wohnhaus	139,00 m ²	x 6,84 €/m ²	=	951,- €
Miete Garage			=	50,- €
marktüblich erzielbare Miete			=	1.001,- €
jährlicher Rohertrag	1.001,- €	x 12	=	12.012,- €

8.3 Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die regelmäßigen Aufwendungen zu verstehen, die bei zulässiger Nutzung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind und nicht durch Umlagen gedeckt sind.

Wird von der Nettokaltmiete ausgegangen, müssen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht werden. Die Kostenansätze werden im Ertragswertmodell vorgegeben und sind zur Wahrung der Modellkonformität anzuwenden, auch wenn die tatsächlichen Kosten davon abweichen.

Die Verwaltungskosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus wurden mit 230,- € im Jahr 2001 festgelegt. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex (siehe www.destatis.de) jährlich fortzuschreiben. Für 2023 betragen sie 344,- € (= 230 x 122,2 / 81,6).

Die Verwaltungskosten für Garagen betrugen 30,- € im Jahr 2001, und haben sich 2023 auf 45,- € erhöht.

Der Modellansatz für die Instandhaltungskosten beträgt jährlich 9,0 € pro Quadratmeter Wohnfläche (2001) bzw. 13,5 €/m² im Jahr 2023.

Die Instandhaltungskosten für eine Garage sind 68,- € (2001) bzw. 102,- € (2023).

Das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung ist mit 2 % des Rohertrags anzusetzen.

Verwaltungskosten Wohngebäude	=	344,- €
Verwaltungskosten Garage	=	45,- €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	139,00 m ² x 13,5 €/m ²	= 1.877,- €
Instandhaltungskosten Garage	=	102,- €
Mietausfallwagnis	12.012,- € x 2%	= 240,- €
jährliche Bewirtschaftungskosten	=	2.608,- €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	=	21,7%

8.4 Reinertrag

Rohertrag	=	12.012,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	=	- 2.608,- €
Reinertrag	=	9.404,- €

8.5 Bodenverzinsung, Liegenschaftszins

Im Ertragswertverfahren wird der Reinertrag in Verzinsungsanteile für Boden und Gebäude aufgespalten. Die Nutzbarkeit des Bodens wird als unbegrenzt angesehen, weswegen der Ertragswertanteil des Bodens als Jahreswert einer ewigen Rente betrachtet werden kann. Der Bodenwert, kapitalisiert mit einem objektspezifischen Liegenschaftszins, führt zum Bodenverzinsungsbetrag.

Liegenschaftszinssätze nach § 21 ImmoWertV sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden. In ihnen spiegelt sich das Investitionsrisiko einer Immobilie wider.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 (Seite 70) für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer zwischen 40 und 65 Jahren einen Liegenschaftszins von 2,3 % an.

Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisauswertungen sind gemäß § 33 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der Liegenschaftszins 2,3 % wird für das durchschnittliche Objekt übernommen.

8.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist ein zeitlich begrenzter Ertrag. Der jährliche Gebäudeertragsanteil ist als Jahresbetrag einer Zeitrente zu sehen, deren Barwert zu ermitteln ist. Die Laufzeit der Zeitrente entspricht der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit (Restnutzungsdauer) des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Ertragswertverfahren nach derselben Methode wie im Sachwertverfahren. Das Ergebnis (49 Jahre) wird aus der Sachwertberechnung übernommen.

Die Kapitalisierung erfolgt über den Barwertfaktor für zeitbegrenzte Renten, der die Bestimmungsgrößen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins beinhaltet. Der Barwertfaktor ist nach der Formel in § 34 (2) ImmoWertV zu berechnen.

8.7 Ertragswert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Nach Anbringen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die aus dem Sachwertverfahren übernommen werden, geht der Ertragswert aus dem vorläufigen Ertragswert hervor.

Die Erfassung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszins. Eine Marktanpassung, wie man sie aus dem Sachwertverfahren kennt, ist nicht erforderlich.

Reinertrag		=	9.404,- €
abzüglich Bodenverzinsung	103.800,- € x 2,3%	=	- 2.387,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		=	7.017,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	49 Jahren u. 2,3%	=	29,21
Ertragswert der baulichen Anlagen	7.017,- € x 29,21	=	204.967,- €
Bodenwert		=	103.800,- €
vorläufiger Ertragswert		=	308.767,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 46.900,- €
Ertragswert		=	261.867,- €

9 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat eine Auswertung von Kaufpreisen gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser vorgenommen. Sie beruht auf einem integrativen Auswertemodell, das durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse erarbeitet wurde. Die Ableitung des Immobilienrichtwertes erfolgt aus Vergleichskaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 für lagetypische, definierte Gebäude aus dem Kreisgebiet.

Der Immobilienrichtwert je Quadratmeter Wohnfläche bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. Nebenanlagen wie Garagen sind nicht enthalten. Ebenso ist der Werteinfluss von Schäden oder sonstigen Besonderheiten nicht enthalten.

Der Standardfehler des mittels Regressionsgleichung ermittelten Immobilienrichtwertes beträgt rund 279,- €/m².

Einzelheiten zum Modell befinden sich auf den Seiten 59-61 des Grundstücksmarktberichtes 2023, einsehbar unter www.boris.nrw.de.

Der Immobilienrichtwert eines Objekts ergibt sich durch Multiplikation eines mittleren Wertes mit verschiedenen Vergleichsfaktoren. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln.

Zum Schluss werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinzugerechnet, um den Immobilienrichtwert an das Objekt anzupassen.

Immobilienrichtwert Kreis Kleve		=	3.150,- €/m ²
Vergleichsfaktor Kommune	Kranenburg	x	1,01
Vergleichsfaktor Baujahr	1992	x	0,96
Vergleichsfaktor Wohnfläche	139,00 m ²	x	0,92
Vergleichsfaktor Bodenwertniveau	200,- €/m ²	x	1,01
Vergleichsfaktor Bauweise	frei stehend	x	1,00
Vergleichsfaktor Keller	0 % unterkellert	x	0,95
Vergleichsfaktor Gebäudestandard	2,27	x	0,84
Vergleichsfaktor Modernisierungstyp	0 Punkte	x	1,00
Vergleichsfaktor Grundstücksgröße	519 m ²	x	1,00
Immobilienrichtwert (Quadratmeterpreis)		=	2.265,- €/m ²
Immobilienrichtwert	139,00 m ²	x 2.265,- €/m ²	= 314.835,- €
Zuschlag für Garage		+	15.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	- 46.900,- €
Immobilienrichtwert 2023		=	282.935,- €

10 Ergebnis des Gutachtens

10.1 Wertvergleich

Sachwert: rund 260.000,- €
Ertragswert: rund 262.000,- €
Immobilienrichtwert: rund 283.000,- €

Der Sachwert gibt den Wert als Eigennutzungsobjekt an, was in diesem Fall die wahrscheinlichste Wertbetrachtung auf dem Grundstücksmarkt ist. Entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes wird er als Verkehrswert übernommen.

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

Der Immobilienrichtwert ist als grober Näherungswert zu betrachten. Da er keine Wertanpassung an den nachlassenden Markt enthält, ist er höher als Sach- und Ertragswert.

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Gemarkung Kranenburg, Flur 18, Flurstück 114 (Schulte-Hordelhoff-Straße 3) wird zum Wertermittlungstichtag 10.10.2023 angegeben mit gerundet

260.000 €.

Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert nach §194 BauGB bis auf die Nichtberücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks in Abteilung II des Grundbuchs.

Kleve, den 24. Oktober 2023

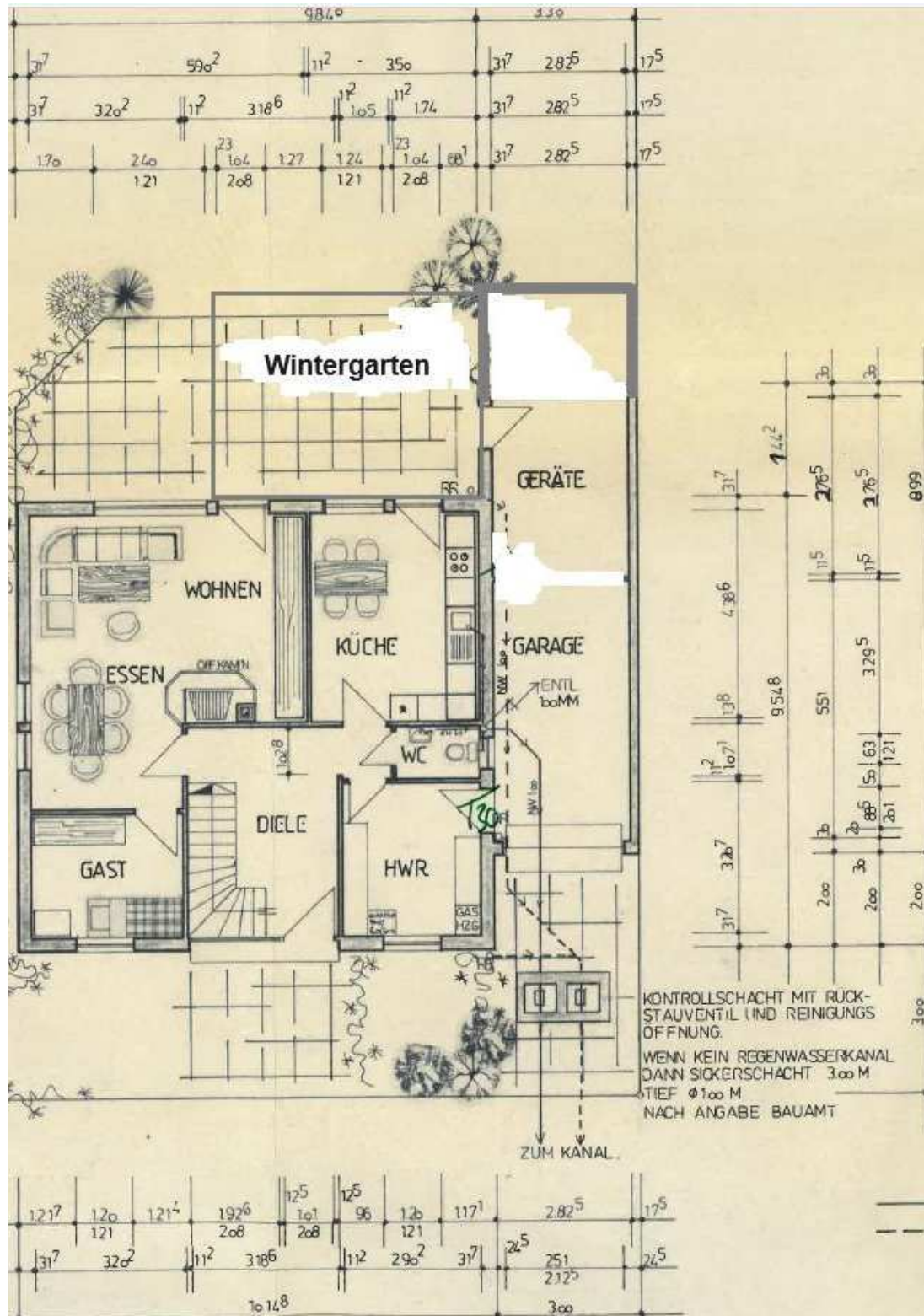
Verwendung des Gutachtens

Dieses Gutachten ist ausschließlich für das Amtsgericht Kleve zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Gegenüber Dritten wird keine Verantwortung für den Inhalt des Gutachtens übernommen. Die Verwendung des Inhalts außerhalb des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie die (auszugsweise) Vervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen und des Gerichts erfolgen. Dies gilt auch für die pdf-Datei des Gutachtens, die ausschließlich für die Veröffentlichung im ZVG-Portal bestimmt ist.

11 Anlagen

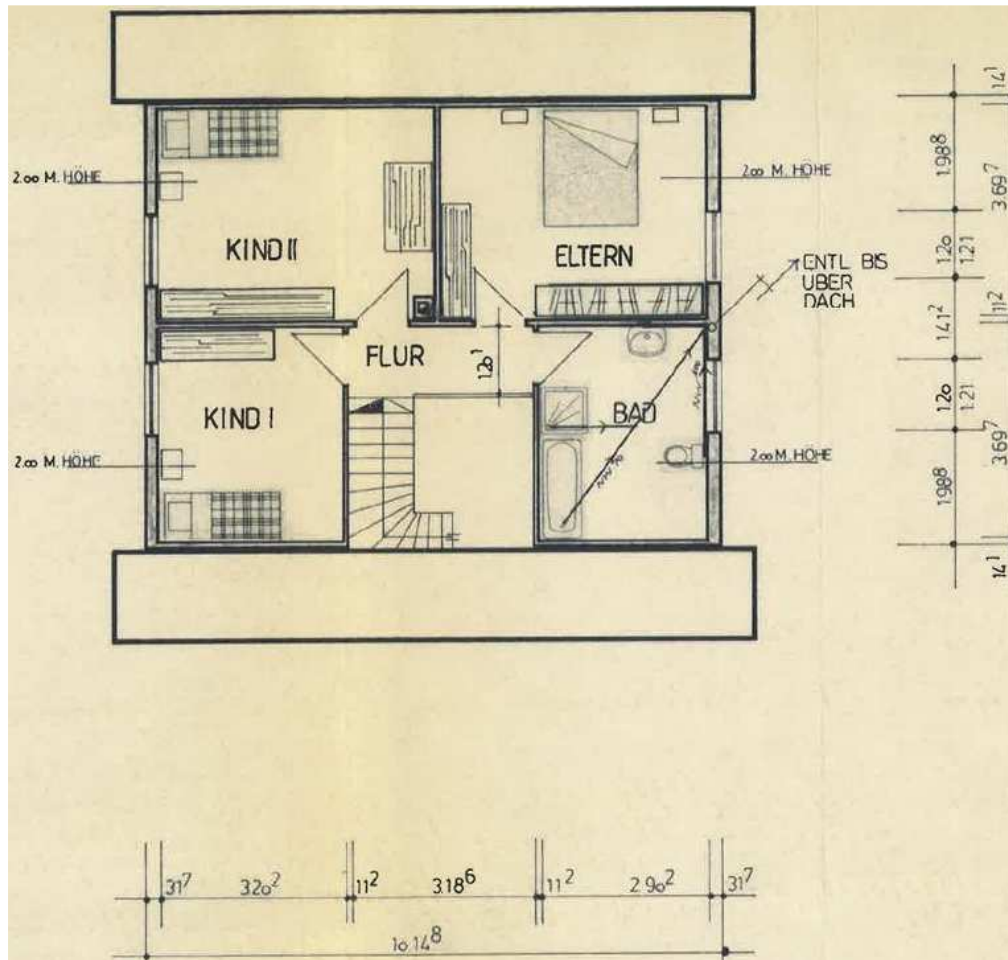
11.1 Bauzeichnungen

11.1.1 Grundriss Erdgeschoss



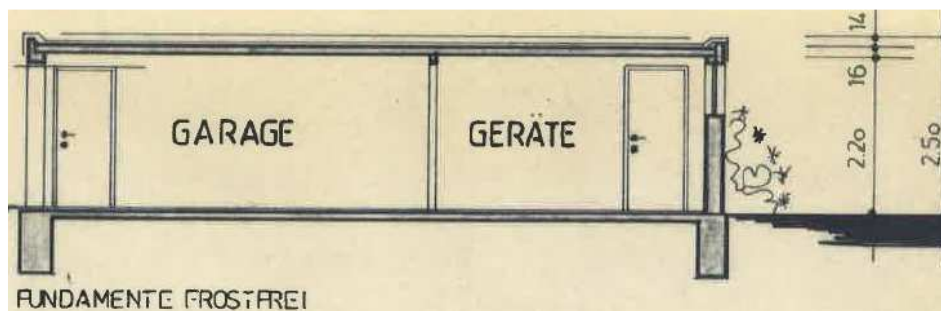
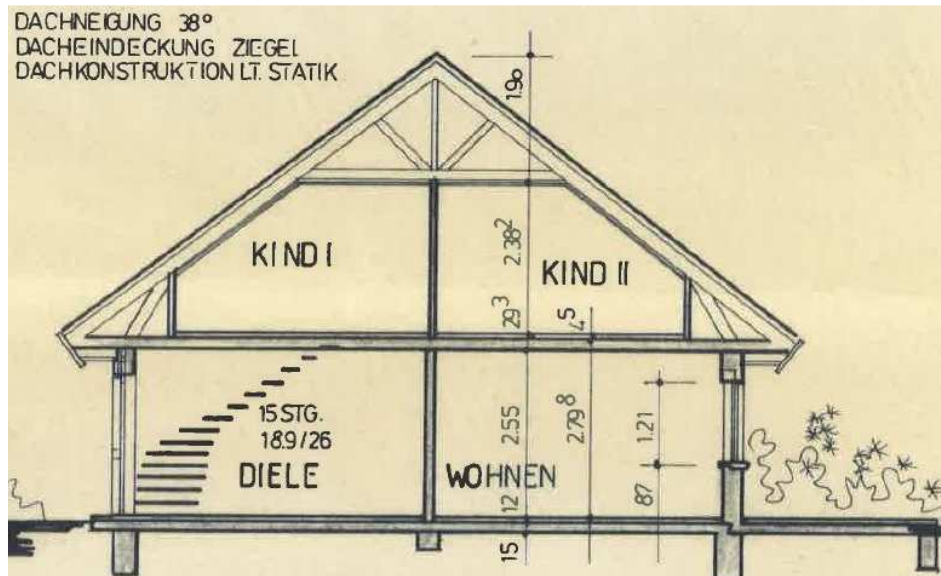
Die Zeichnung des Architekten Braam ist der amtlichen Bauakte entnommen und ergänzt;
die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.2 Grundriss Dachgeschoss



Die Zeichnung des Architekten Braam ist der amtlichen Bauakte entnommen;
die Abbildung ist unmaßstäblich

11.1.3 Schnitte



Die Zeichnungen des Architekten Braam sind der amtlichen Bauakte entnommen;
die Abbildungen sind unmaßstäblich

11.2 Fotos



Foto 1: Schulte-Hordelhoff-Straße in Kranenburg



Foto 2: Schulte-Hordelhoff-Straße 3



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Gartenseite (Südansicht)



Foto 5: Terrasse, Gartenhaus



Foto 6: Ostansicht



Foto 7: Garage



Foto 8: Fensterkonstruktion



Foto 9: Wintergarten

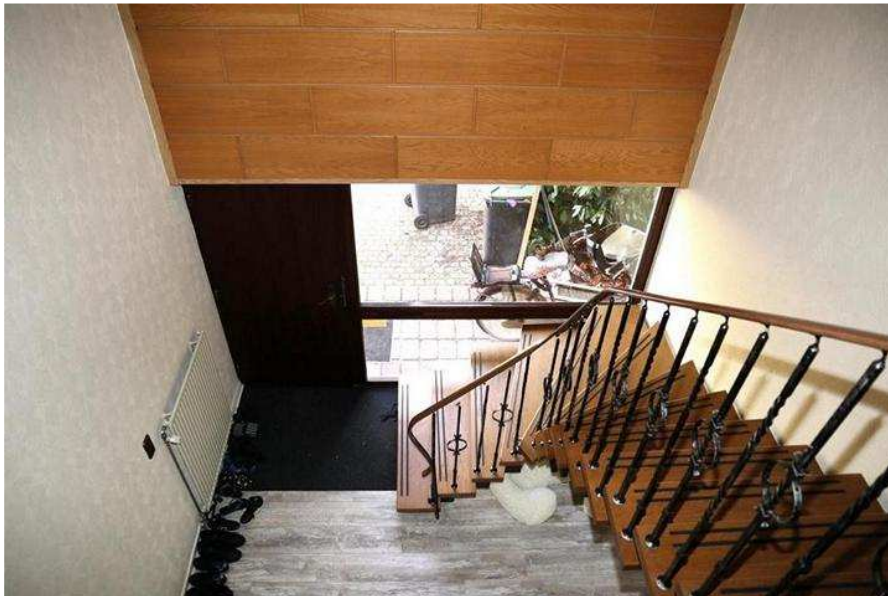


Foto 10: Diele/Treppe



Foto 11: Wohnzimmer



Foto 12: Küche



Foto 13: WC



Foto 14: Stromzähler im HWR



Foto 15: Installationen im HWR



Foto 16: Heizung im HWR



Foto 17: Zimmer im Dachgeschoss



Foto 18: Badezimmer



Foto 19: Badezimmer



Foto 20: Duschkabine



Foto 21: Schimmelbildung im Badezimmer



Foto 22: Schaden an der Decke des Hauswirtschaftsraums

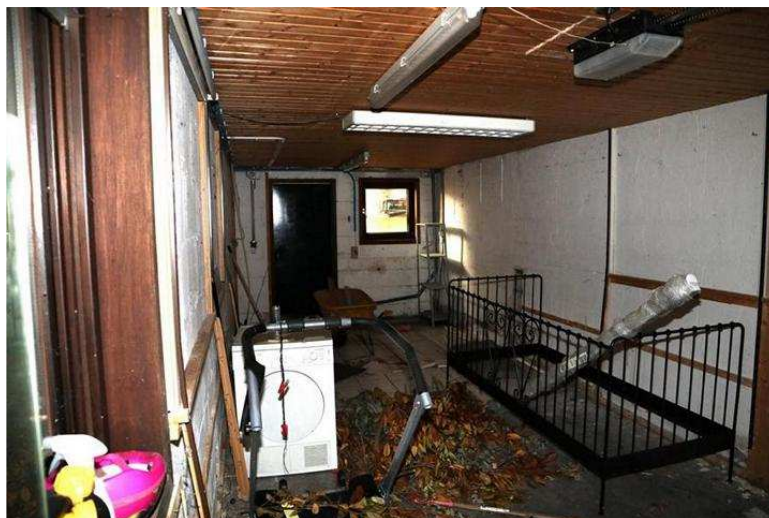


Foto 23: Garage

Weitere Innenfotos werden zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner nicht veröffentlicht.
Auf einigen Fotos wurden persönliche Gegenstände unkenntlich gemacht.