

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 17.08.2025  
Gutachten Nr. 4475592522  
Gericht AZ: 27 K 21/25

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 735/10000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück **Eisendeich 23,25 Paulistr. 7, 47559 Kranenburg Flur 29, Flurstück 149** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Paulistraße 7 sowie zwei Kellerräumen** - im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit **Nr. 2**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **13.08.2025** ermittelt mit



**101.000 €**

(in Worten: einhundertundeinstausend Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten. Hierin sind 28 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten und 6 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück Paulistr. 7, 47559 Kranenburg WE 2  
Gutachten Nr. 475592522

## 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.....	15 -
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 .....	16 -
3.2.5 Sonstiges.....	16 -
3.2.6 Sondereigentum im Erdgeschoss rechts .....	16 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	16 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	17 -
3.5 Zubehör .....	17 -

3.6 Rechte und Belastungen.....	- 17 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 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 .....	- 24 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 2 .....	- 26 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 .....	- 27 -
7 Anlagenverzeichnis.....	- 28 -
7.1 Grundrisse .....	- 29 -
7.2 Flurkarte .....	- 33 -
7.3 Fotos.....	- 34 -
7.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 37 -
7.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 38 -
7.6 Anliegerbescheinigung .....	- 39 -
7.7 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 40 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 21/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Mehrfamilienhäuser mit 12 Parteien, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss wobei die Räume im Erdgeschoss rechts des Hauses Paulistr. 7 inkl. 2 Kellerräumen im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung sind.  Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz im Hof P 2
	Adresse	Paulistr. 7, 47559 Kranenburg
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	16.06.2025
	Ortstermin	13.08.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	13.08.2025

Gebäude	Baujahr	1955
	Wohnfläche	rd. 56 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	rd. 2.557 m <sup>2</sup>

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

Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück	rd. 37.600 €
	Restnutzungsdauer		40 Jahre
	Vorläufiger Ertragswert		rd. 101.000 €
	Vorläufiger Vergleichswert		rd. 103.000 €
	BoG		./. 0 €
	<b>Verkehrswert</b>		<b>101.000 €</b>

## **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 16.06.2025/025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 07.07.2025).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Zu den Fragen des Gerichts:

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

7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Mit Bauschein Nr. 1802/55 vom 29.07.1955 erfolgte der Neubau von 3 Wohnblöcken mit jeweils 4 Wohnungen. Die unterkellerten Wohnblöcke bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss wurden in Massivbauweise auf einem rd. 2.557 m<sup>2</sup> große Grundstück errichtet. Im Hof wurden ebenfalls 12 Stellplätze für jede Wohnung angelegt.

Mit Teilungserklärung 1169/90 T vom 28.06.1990 erfolgte die Aufteilung in 12 Miteigentumsanteile. Mit Ergänzung der Teilungserklärung 1649/1990 vom 10.10.1990 erfolgte die Kellerraumzuordnung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 2- Raum Eigentumswohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Paulistr. 7 mit einer Wohnfläche von rd. 56 m<sup>2</sup> bestehend aus Flur, Küche, Schlafen, Wohnen und Badezimmer zzgl. 2 Kellerräumen im Kellergeschoss.

Das Sondernutzungsrecht bezieht sich lt. Teilungserklärung auf den Parkplatz P2; beim Ortstermin wurde festgestellt, dass der Parkplatz P4 genutzt wird.

Die Beheizung erfolgt mittels Nachtspeicherheizung, die Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer.

### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

vermietet

### **1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag**

**Qualitätsstichtag:** Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

**Wertermittlungsstichtag:** Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **13.08.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

## 1.7 Ortsbesichtigung

**Ortsbesichtigung:** Zu dem Ortstermin am 13.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 28.07.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

**Umfang der Besichtigung:** Es konnte das komplette Bewertungsobjekt und die Kellerräume besichtigt werden. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

**Teilnehmer am Ortstermin** Die Sachverständige und ihr Mitarbeiter, Eigentümer

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005

- DIN 287 Wohn-, und Nutzflächenberechnung  
 WoFIV Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)  
 II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

**2.3 Verwendete Unterlagen**

- Die von der Sachverständigen bei der am 13.08.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Gemeinde Kranenburg
- Grundbuchauszug vom 21.05.2025
- Liegenschaftskarte vom 11.07.2025
- Teilungserklärungen Nr. 1169/90 T und 1649/1990

**2.4 Grundbuchangaben**

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Kranenburg

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
1120	1	29	148	Gebäude und Freifläche Eisendeich 23,25, Paulistr. 7	2557

**Bestandsverzeichnis**

735/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kranenburg, Flur 29, Flurstück 148, Gebäude und Freifläche Eisendeich 23,25 Paulistr, 7 2.557 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Paulistr. 7 sowie zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 2 gekennzeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Blatt 1119, 1121 bis 1130) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohneigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, mit Ausnahme des ersten Verkaufsfalles. Dies gilt nicht im Falle

der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in einer Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums in Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie wegen der Zuordnung eines Kraftfahrabstellplatzes auf die Eintragungsbewilligung vom 28.06./ 10.10.1990 Bezug genommen.

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

## **Abteilung II**

Lfd. Nummer der Eintragung 11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 21/25). Eingetragen am 19.05.2025

**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	Kranenburg

Makrolage Die Gemeinde **Kranenburg** liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie befindet sich an der niederländischen Grenze bei Nijmegen und ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal. In Kranenburg besteht ein großer Anteil an niederländischen Einwohnern.

Die Gemeinde Kranenburg gliedert sich in folgende Ortsteile (nach Einwohnerzahl):

Kranenburg, Nütterden, Schottheide, Wyler, Mehr, Frasselt, Zyfflich, , Grafwegen

Große Teile des Gemeindegebietes sind unbesiedelte Naturlandschaft, im Süden der Reichswald, im Norden die Rheinniederung der Düffel.

Die Gemeinde Kranenburg grenzt im Osten an die Stadt Kleve, im Südosten an die Stadt Goch, im Südwesten an die Gemeinde Gennep (Provinz Limburg, NL), im Westen und im Norden an die Gemeinde Berg en Dal (Provinz Gelderland, NL).

**Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kranenburg unweit des Zentrums in einer ruhigen Wohngegend.















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

**Infrastruktur**

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



	Allgemein Arzt	(6,8 km)
	Zahnarzt	(0,3 km)
	Krankenhaus	(8,8 km)
	Apotheke	(0,3 km)
	LEH Discounter	(0,4 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(7,9 km)
	Realschule	(8,2 km)
	Hauptschule	(13,8 km)
	Gesamtschule	(8,2 km)
	Gymnasium	(7,8 km)
	Hochschule	(9,1 km)
	DB Bahnhof	(9,3 km)
	Flughafen	(22,9 km)

Mikrolageeinschätzung der Adresse: gut

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt.

Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Verkehr

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kleve (14,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kleve (9,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (66 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (22,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bürgermeisteramt (0,2 km)

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

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

Topographische Grundstückslage	Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Eckgrundstück Pauistraße/Eisendeich
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	die Straßen Eisendeich, Paulistraße sind öffentliche Straßen, zweispurig, asphaltiert,
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung wurden keinen nennenswerten Immissionen festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 11.07.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 BauGB nicht mehr zu zahlen ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse<sup>1</sup> Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 11.07.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 10.07.2025 ist keine Baulast eingetragen.

Wohnungsbindung Gemäß Mail des Kreises Kleve vom 14.07.2025 besteht keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz

Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan Gemäß Bauakte liegt das Grundstück nicht im Bereich des eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Demnach werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt. Verkehrswertgutachten für das mit drei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück Paulistr. 7, 47559 Kranenburg WE 2 Gutachten Nr. 475592522

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kranenburg vom 10.07.2025 liegen die Wohnblocks in der Innenbereichssatzung der Gemeinde Kranenburg.

#### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sofern nicht anders beschrieben vorausgesetzt.

#### Entwicklungsstufe

Bauland

#### Energetische Eigenschaften

Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

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



### 3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Nachtspeicherheizung
Strom	erneuerte Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	gepflasterter Hofbereich mit Stellplätzen, im hinteren Bereich Rasenfläche
Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen.

### 3.2.6 Sondereigentum im Erdgeschoss rechts

Wohnfläche	56 m <sup>2</sup>
Abschluss	in sich abgeschlossen
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Doppelverglasung, im Wohnzimmer Wurden die beiden Fenster im Jahr 2017 durch Kunststofffenster 3-fach Verglasung erneuert
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Fußboden	Laminat, Fliesen
Wände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Decken	verputzt und gestrichen
Sanitäre Installation	WC, Badewanne, Waschbecken
Modernisierung/ Instandhaltung	keine nennenswerten Modernisierungen erfolgt. Einfacher aber sauberer Unterhaltungszustand.
Besonderheit	zu jeder Wohnung gehören 2 Kellerräume im Kellergeschoss
Besonderheit	zu jeder Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus

### 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum befinden sich in einem einfachen aber sauberen Unterhaltungszustand im Wohnhaus Paulistr. 7. Zu den beiden anderen Wohnhäusern auf der Eisendeichstraße können keine Aussagen getroffen werden

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kranenburg in unmittelbarer Nähe zum Zentrum.

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

### **3.5 Zubehör**

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

### **3.6 Rechte und Belastungen**

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

Der lfd. Nummern der Eintragung Nr. 11 „Zwangsversteigerung“ wird keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

### **3.7 Mietverhältnis**

Eigennutzung.

Das Hausgeld beträgt lt. Wirtschaftsplan aufgerundet monatlich 200 € ohne Heizkostenvorauszahlung, da es sich hier um Nachtspeicheröfen handelt, die über Strom beheizt werden. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 74 € monatlich, die nicht umlagefähigen Kosten betragen rd. 81 € monatlich und die Erhaltungsrücklage beträgt rd. 44 € monatlich.

Lt. Aussage der Hausverwaltung vom 24.07.25 beträgt die derzeitige Erhaltungsrücklage rd. 21.150 €.

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen**

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

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

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

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder

Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbare Wohnungen 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 Vergleichsverfahren 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. Die Vergleichswertberechnung wird als Plausibilitätsberechnungen zusätzlich ausgeführt.

#### **4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV**

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen ) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 15.08.2025 vor.

Gemeinde	Kranenburg
Bodenrichtwertnummer	400018
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	200,00 €/m <sup>2</sup> (ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 15.08.2025

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m

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

Abgabefreier BW Flurstück: 2557 m <sup>2</sup> * 200 €/m <sup>2</sup>	=	<b>511.400,00 €</b>
<b>Sondereigentum: 511.400 *735/10000 Miteigentumsanteil =</b>		<b><u>37.587,90 €</u></b>

#### **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**

###### Rohrertrag § 31 ImmoWertV

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

Der Mietspiegel der Gemeinde Kranenburg 01.01.2025 weist für Wohnungen über 55 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> für Wohnungen der Gruppe I, die bis 1989 bezugsfertig wurden in normaler Wohnlage einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von 5,50 € auf. Es ergeben sich Zuschläge von jeweils 5%

für die beiden Kellerräume und der guten Wohnlage. Die marktüblich erzielbare Miete für die Erdgeschosswohnung beträgt somit 6,05 € .

#### Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

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

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

#### Reinertrag § 31 ImmoWertV

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

#### Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 % . +/- 0,8 für selbstgenutztes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,0 %** ist unter Berücksichtigung der Mikrolage des Objektes zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

#### Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

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

### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am 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.

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

Da in den Mehrfamilienhäusern und im Sondereigentum Modernisierungsmaßnahmen im mittleren Modernisierungsgrad durchgeführt wurden, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

##### Jährliche Einnahmen

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Sondereigentum Nr. 2</b>	<b>m²</b>	<b>€/m²</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche überschlägig ermittelt	56,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	56,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Außenstellplatz	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

<b>marktübliche Nettomieteinnahmen</b>				
<b>Sondereigentum Nr. 2</b>	<b>m²</b>	<b>€/m²</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche überschlägig ermittelt	56,00	6,05 €	338,80 €	4.065,60 €
Summe	56,00		338,80 €	4.065,60 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Außenstellplatz	1,00	25,00 €	25,00 €	300,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			25,00 €	300,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>4.365,60 €</b>

##### Berechnung

Rohertrag	<b>4.365,60 €</b>
-----------	-------------------

##### Bewirtschaftungskosten gesamt\*

- Instandhaltungskosten je m²	14,00 €	784,00 €	
- Verwaltungskosten	429 €	429,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	87,31 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		29,8%	<b>1.300,31 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>			<b>3.065,29 €</b>

### Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	37.587,90 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-751,76 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>2.314,00 €</b>

### Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer	40	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	27,360	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>63.311,04 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>37.587,90 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>63.311,04 €</b>
<b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>	<b>100.898,94 €</b>
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	23,11

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>100.898,94 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>101.000,00 €</u></b>

## 5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 2

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2310 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Kranenburg		
Immobilienrichtwertnummer	400001		
Baujahr	1995	1955	-21.0 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	-0.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-2.0 %
Geschosslage	1	Erdgeschoss	2.7 %
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	2.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-8.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Boden-/Lagewert	170 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	2.2 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		5.000 €	
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.750 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>103.000 €</b>	

### Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bzw. zu ca. 103.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

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. Somit ergibt sich ein **Vergleichswert von rd. 103.000 €**

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes entspricht in etwa dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

## **6 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 13.08.2025**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Ertragswertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für den **735/10000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2** an den mit 3 Wohnhäusern bebauten Grundstück, **Paulistr. 7, 47559 Kranenburg Flur 29, Flurstück 148** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**101.000 €**

**(in Worten: einhundertsteinstausend 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.

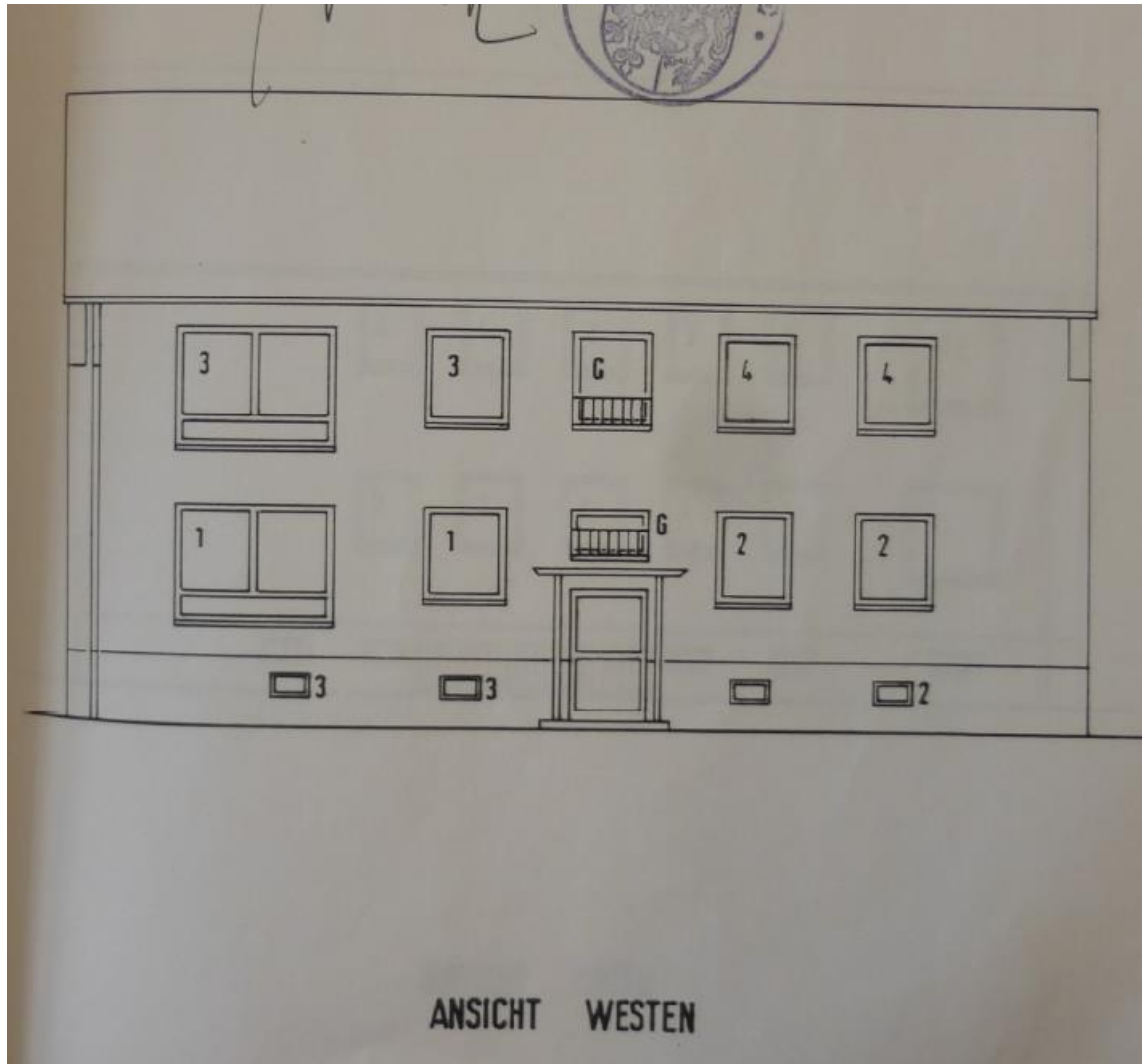
Kevelaer, 17.08.2025

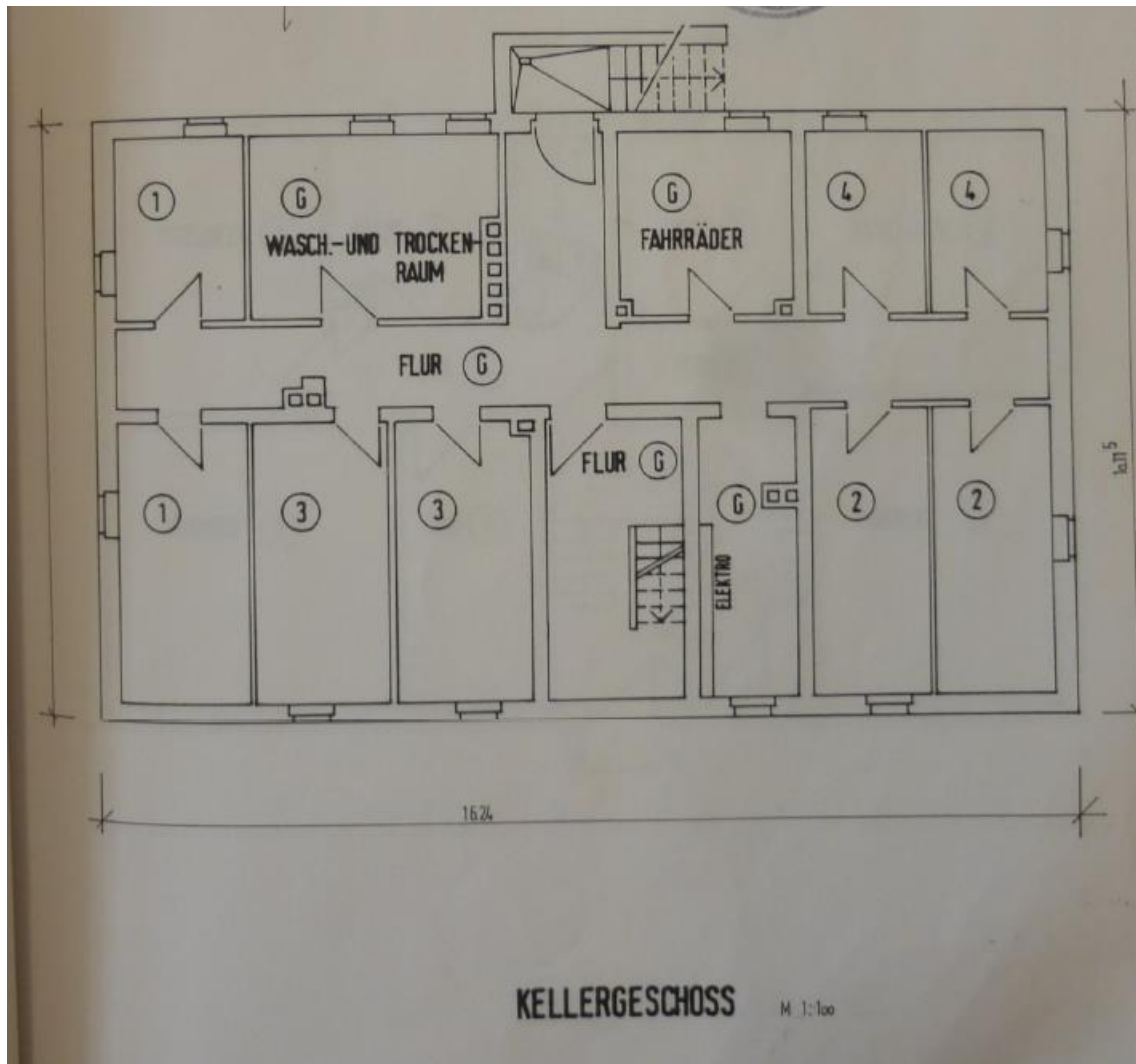
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

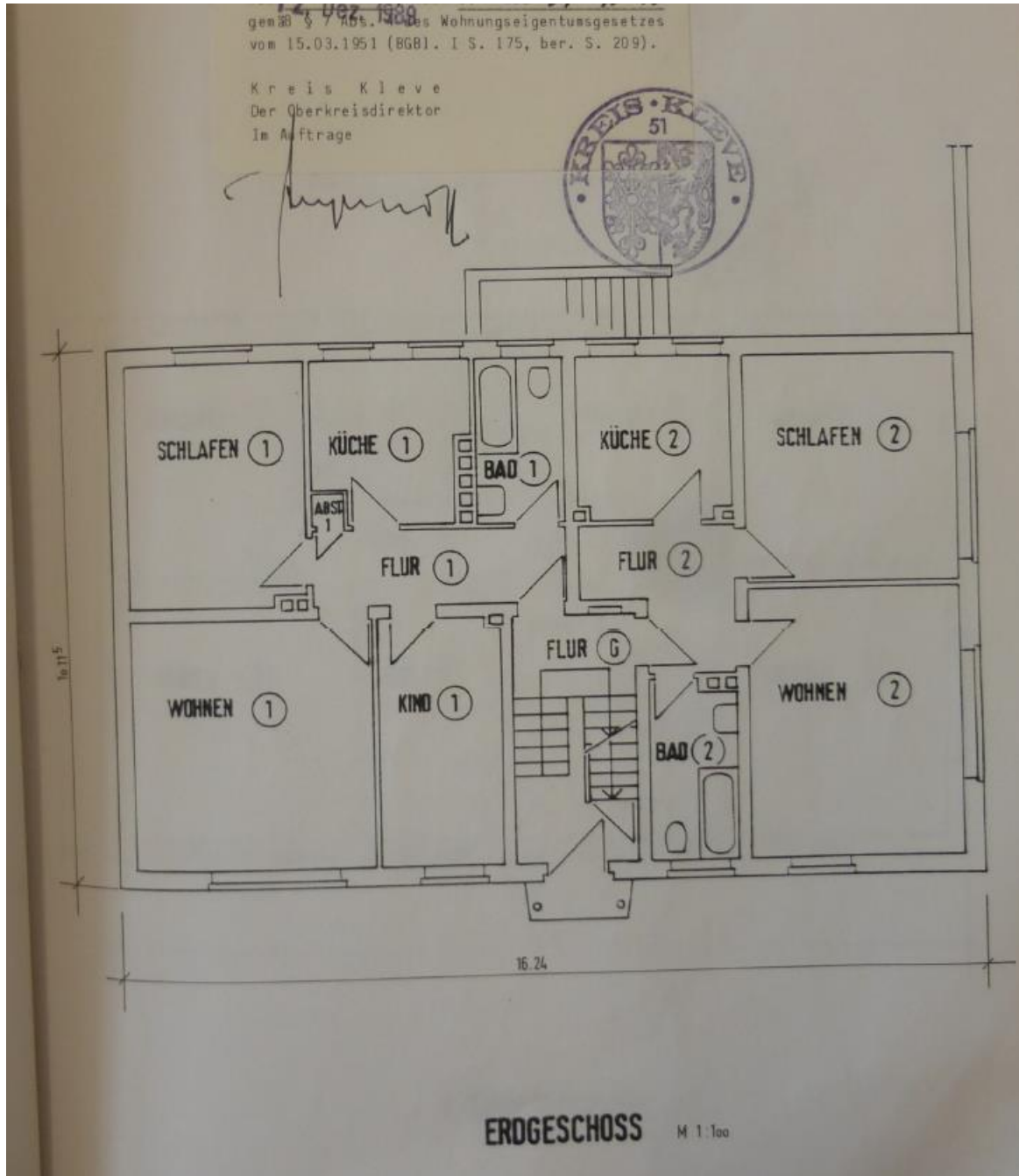
## **7 Anlagenverzeichnis**

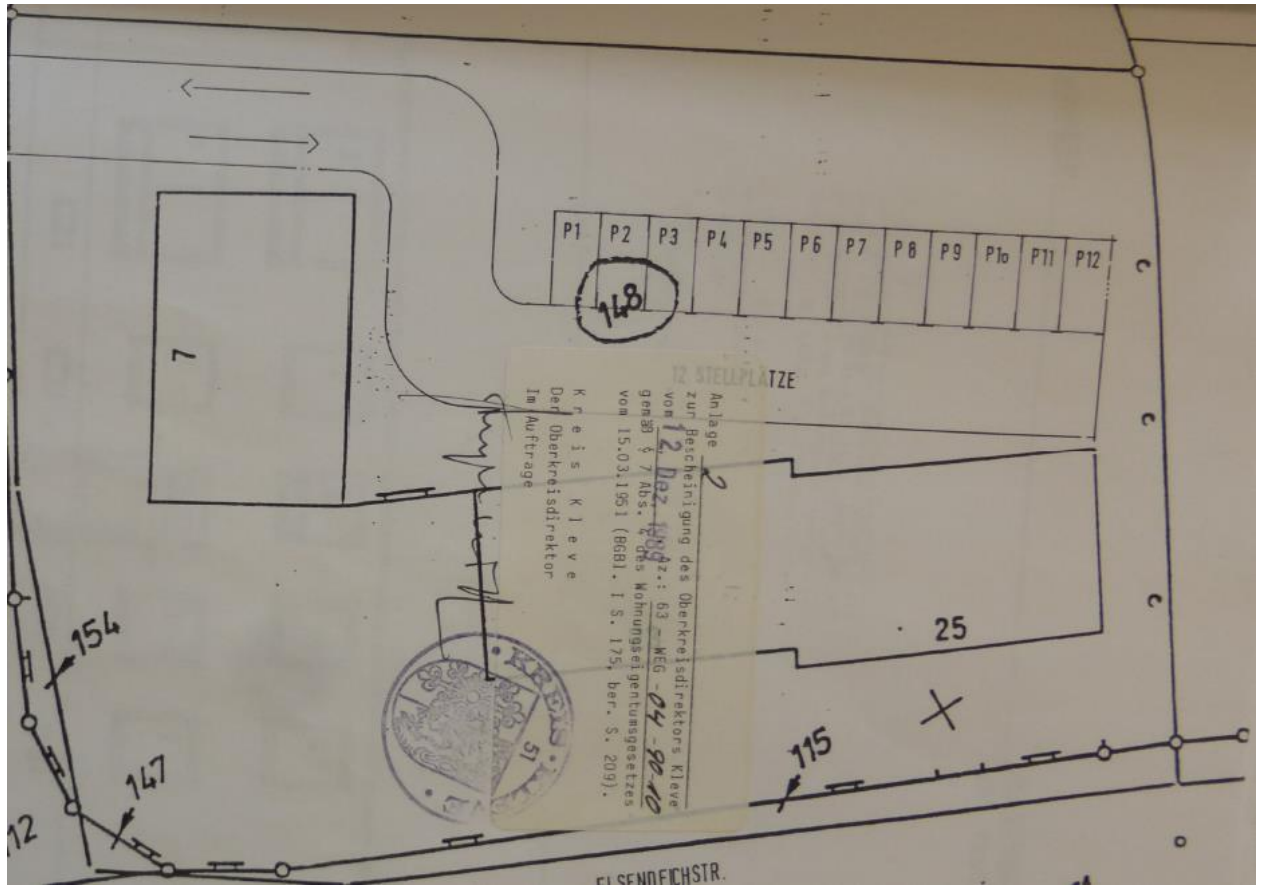
	Seite
7.1 Grundrisskizzen	29
7.2 Flurkarte	33
7.3 Fotos	34
<b>Die Anlagen 7.4 bis 7.7 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
7.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	37
7.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	38
7.6 Anliegerbescheinigung	39
7.7 Auskunft über Sozialbindungen	40

## 7.1 Grundrisse









## 7.2 Flurkarte

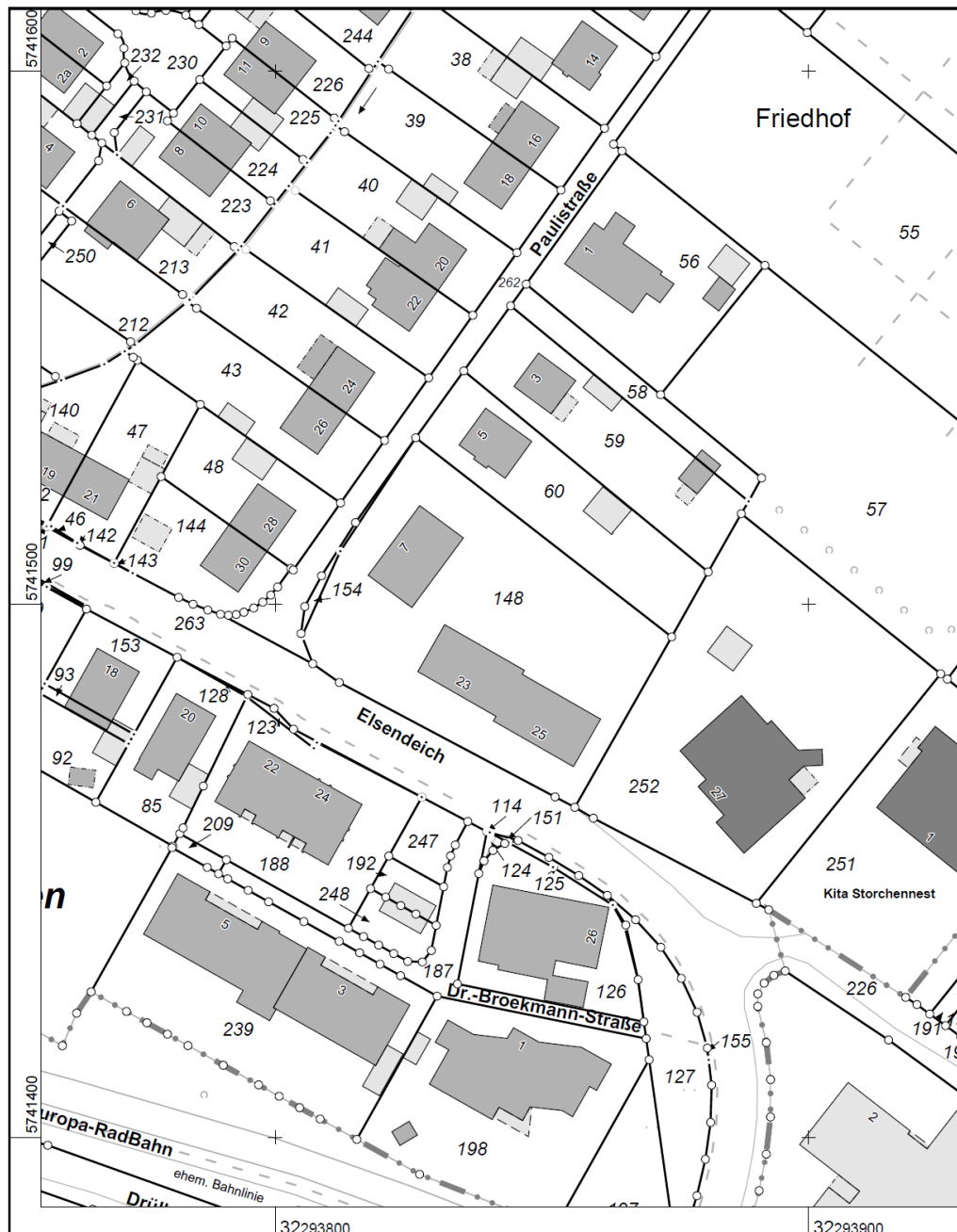


**Kreis Kleve  
Katasteramt**

Flurstück: 148  
Flur: 29  
Gemarkung: Kranenburg  
Elsendeich 25 u.a., Kranenburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 11.07.2025



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.

**7.3 Fotos**





