

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Abt. 008  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 07.08.2025  
Gutachten Nr. 475512523  
Gericht AZ: 27 K 13/24

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück, **Peter Eich Str. 12, 47551 Bedburg Hau Flur 22, Flurstück 2**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **05.08.2025** ermittelt mit



**250.600 €**

(in Worten: zweihundertfünfzigtausendsechshundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten. Hierin sind 29 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten und 49 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück Peter Eich Str. 12, 47551 Bedburg Hau  
Gutachten Nr. 475512523

## 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.....	8 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	10 -
3 Beschreibungen.....	11 -
3.1 Grundstücksmerkmale .....	11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	15 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	16 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude .....	16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung .....	16 -
3.2.4 Gebäudetechnik .....	16 -
3.2.5 Sonstiges.....	16 -
3.2.6 Wohnung Im Erdgeschoss .....	17 -
3.2.7 Wohnung Im Obergeschoss .....	17 -
3.2.8 Wohnung Im Dachgeschoss .....	17 -
3.2.9 Anbau .....	18 -

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 18 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 19 -
3.5 Zubehör .....	- 19 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 19 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 19 -
4 Wertermittlung .....	- 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 22 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV .....	- 23 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren .....	- 23 -
4.4.2 Ertragswertberechnung .....	- 26 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 .....	- 28 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 29 -
6.1 Grundrisse .....	- 30 -
6.2 Wohnflächenaufstellung .....	- 34 -
6.3 Flurkarte .....	- 36 -
6.4 Fotos.....	- 37 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 43 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 44 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 45 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 46 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 13/24
	Bewertungsobjekt	Dreifamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss inkl. 2 geschossigen Anbau und Doppelgarage
	Adresse	Peter Eich Str. 12, 47551 Bedburg Hau
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	24.06.2025
	Ortstermin	05.08.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	05.08.2025

Gebäude	Baujahr	Ursprüngliches Baujahr unbekannt Sanierung nach Brandschaden 1950
	Wohnfläche	rd. 74 m <sup>2</sup> Erdgeschoss rd. 66 m <sup>2</sup> Obergeschoss rd. 50 m <sup>2</sup> Dachgeschoss
	Grundstücksgröße	rd. 643 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. 96.064 €
	Restnutzungsdauer		34 Jahre
	Vorläufiger Ertragswert		rd. 253.100 €
	BoG		./. <b>2.500 €</b>
	<b>Verkehrswert</b>		<b>250.600 €</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



### **1.3 Bewertungsobjekt**

Ursprünglich wurde das Dreifamilienhaus vermutlich um 1930 errichtet, Unterlagen existieren nicht.

Mit Bauschein 63-BG-00138/92-001 vom 05.06.1992 erfolgte die Genehmigung zum Wiederaufbau des Dachgeschosses und Umbau des Obergeschosses nach einem Brandschaden. Die Schlußabnahme datiert auf den 26.06.1995.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2 ½ geschossiges unterkellertes Dreifamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Einseitig angebaut ist ein teil-unterkellertes 2 geschossiger Anbau, indem sich im Erdgeschoss die Doppelgarage befindet. Lt. Bauakte befindet sich zudem im Erdgeschoss des Anbaues Diele und Badezimmer plus Treppe zum Obergeschoss im Anbau. Es sollte das Obergeschoss zu Wohnraum ausgebaut werden, der Bauantrag wurde jedoch zurück gezogen. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Treppe zum Obergeschoss mittels Trockenbauwand abgetrennt wurde, das Badezimmer nicht existiert, sondern der Raum als Abstellraum genutzt wird. Im Obergeschoss ist mit dem Ausbau zu Wohnraum begonnen worden. Der begonnene Ausbau ist nicht fachgerecht ausgeführt worden, sondern in besitz einfachste „Hobbyhandwerkerqualität“. In der weiteren Wertermittlung bleibt der begonnene Ausbau unberücksichtigt.

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 64 m<sup>2</sup> besteht aus 3 Kellerräumen, Flur, Waschküche und Heizungsraum, indem sich die jetzige Gasheizung aus dem Jahr 2018 und vier alte aufgebohrte Kunststofftanks befinden.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 74 m<sup>2</sup> besteht aus dem Wohn-Esszimmerbereich, Bad, Schlafzimmer, einem weiteren Raum und Küche.

Das Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 66 m<sup>2</sup> besteht aus dem Wohn-Esszimmerbereich, Bad, Schlafzimmer und Küche.

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> besteht aus dem Wohn-Esszimmerbereich, Bad, Schlafzimmer und Küche.

Im Internet ist das Bewertungsobjekt inkl. Fotoaufnahmen unter dem Link <https://mapio.net/expose/8294830/> zu finden.

### **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 **05.08.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

**Ortsbesichtigung:** Zu dem Ortstermin am 05.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 28.07.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

**Umfang der Besichtigung:** Es konnten bis auf die Obergeschosswohnung alle Mietwohnungen inkl. Keller und Anbau besichtigt werden. Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

**Teilnehmer am Ortstermin** Die Sachverständige und ihr Mitarbeiter, Mieter, Zwangsverwaltung und Gläubigervertreter

## **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 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (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	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeiger Verlag, 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 05.08.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Gemeinde Bedburg-Hau
- Grundbuchauszug vom 25.06.2025
- Liegenschaftskarte vom 14.07.2025

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Hau

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
74	2	22	2	Gebäude und Freifläche Peter Eich Str. 12	643

### Bestandsverzeichnis

(Auszug vom 25.06.2025)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 13/24). Eingetragen am 18.06.2024

Lfd. Nummer der Eintragung 11

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 L 5/24). Eingetragen am 18.06.2024

**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 Bedburg-Hau

Makrolage Die Gemeinde Bedburg-Hau gliedert sich in die sieben Ortschaften Hasselt  
Hau  
Hau ist mit ca. 6000 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde.  
Huisberden  
Louisendorf  
Qualburg  
Schneppenbaum  
Till-Moyland

Die Gemeinde Bedburg-Hau grenzt im Westen und Norden an die Kleve, im Osten an die Stadt Kalkar und im Süden an die Stadt Goch und die Gemeinde Udem.

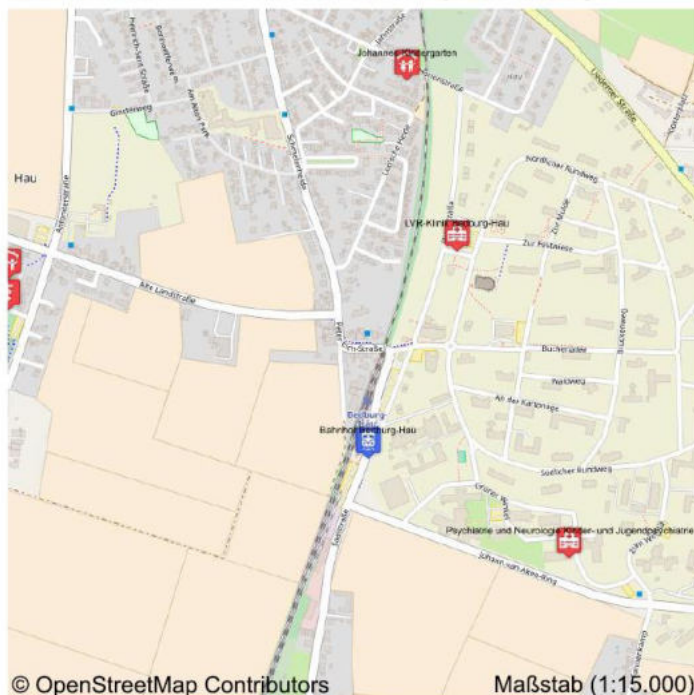
Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hau an einer viel befahrenen Durchfahrtsstraße. Ca. 80 m vom Objekt ist ein Bahnübergang und in ca. 300 m Entfernung liegt der Bahnhof der Gemeinde Bedburg-Hau. Ebenfalls in ca. 80 m Entfernung liegt die LVR Klinik, welche ein der größten Arbeitgeber in Bedburg-Hau und eine der größten Einrichtungen in NRW für die Behandlung, Betreuung und Pflege psychisch und neurologisch erkrankter Menschen ist.

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

**Infrastruktur**

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

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(0,3 km)
Apotheke	(1,0 km)
LEH Discounter	(1,1 km)
EKZ	(31,6 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(3,9 km)
Hauptschule	(5,9 km)
Gesamtschule	(3,9 km)
Gymnasium	(4,1 km)
Hochschule	(4,5 km)
DB Bahnhof	(0,2 km)
Flughafen	(17,9 km)

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

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 (10,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bedburg-Hau (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Duisburg (55,4 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (17,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Landeslinik (0 km)

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

### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von rd. 13 m und einer mittleren Tiefe von rd. 50 m
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße Peter Eich Straße eine öffentliche Straße, 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 nicht homogen bebautem Straßenabschnitt.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bedburg-Hau vom 14.07.2025 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

<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 einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück Peter Eich Str. 12, 47551 Bedburg Hau Gutachten Nr. 475512523

Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 14.07.2025 ist für das Grundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit <u>keine</u> Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 07.07.2025 ist <u>keine</u> 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.  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.
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).

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

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

### **3.1.4 Vorhandene Bebauung**

Derzeitige Nutzung	Dreifamilienhaus mit Anbau
Abmessungen Haus	ca. 10,10 m x 9,02 m = 91 m <sup>2</sup> Grundfläche
Abmessung Anbau mit Garage	ca. 8,59 m x 5,07 m = 44 m <sup>2</sup> Grundfläche
	ca. 1,20 m x 2,23 m = 3 m <sup>2</sup> Grundfläche

## **3.2 Gebäude und Außenanlagen**

### **3.2.1 Vorbemerkungen**

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

### **3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude**

Art des Gebäudes	Dreifamilienhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sowie einem 2-geschossigen Anbau, indem sich die Doppelgarage befindet
Baujahr	unbekannt, Komplettsanierung 1995 nach Brandschaden

### **3.2.3 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Holzbalkendecke
Fassade	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach inkl. Gauben bzw. Flachdach Anbau
Dacheindeckung	Tondachziegel bzw. bituminöse Eindichtung Anbau
Treppen	Holtreppe mit Holzgeländer
Fußböden	Treppenhaus EG Steinboden
Fenster	Kunststofffenster und Holzfenster 2-fach Doppelverglasung
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen

### **3.2.4 Gebäudetechnik**

Heizungsanlage	Gastherme BJ 2018
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation lt. Bauakte
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer

### **3.2.5 Sonstiges**

Außenanlagen	eingefriedeter Gartenbereich
Instandhaltung	Massivbauweise in bauzeittypischer Qualität
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen. Zur Erdgeschosswohnung liegt kein Grundriss vor

### 3.2.6 Wohnung Im Erdgeschoss

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Abschluss	in sich abgeschlossen
Fenster	Holzfenster 2-fach Doppelverglasung
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Fußboden	Laminat, PVC Boden, Fliesen
Wände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Decken	Deckenvertäfelung
Sanitäre Installation	WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken
Modernisierung/ Instandhaltung	keine nennenswerten Modernisierungen erfolgt. Einfacher aber sauberer Unterhaltungszustand.
Besonderheit	zu jeder Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus

### 3.2.7 Wohnung Im Obergeschoss

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Abschluss	in sich abgeschlossen
Fenster	Holzfenster 2-fach Doppelverglasung
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen (angenommen)
Fußboden	unbekannt
Wände	unbekannt
Decken	unbekannt
Sanitäre Installation	unbekannt
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Besonderheit	zu jeder Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus

### 3.2.8 Wohnung Im Dachgeschoss

Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Abschluss	in sich abgeschlossen
Fenster	Holzfenster 2-fach Doppelverglasung , Kunststofffenster im Bad, Kunststofffenster im Wohnzimmer BJ 2010
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Fußboden	Laminat, Fliesen
Wände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Decken	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Sanitäre Installation	WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken
Modernisierung/	

Instandhaltung	keine nennenswerten Modernisierungen erfolgt. Einfacher aber sauberer Unterhaltungszustand.
Besonderheit	zu jeder Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus

### **3.2.9 Anbau**

Fenster	Kunststofffenster 2-fach Doppelverglasung
Eingangstür	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt zum Treppenhaus Zugang Obergeschoss, Kunststoffeingangstür Zugang Abstellraum und zur Teilunterkellerung, zwei Garagentore
Innentüren	nicht vorhanden
Innenansichten	Rohbau
Sanitäre Installation	nicht vorhanden
Modernisierung/ Instandhaltung	begonnener Ausbau des Obergeschosses in nicht fachgerechter Ausführung und ohne Genehmigung

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

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

Die einzelnen Wohnungen befinden sich in einem einfachen aber sauberen Unterhaltungszustand. Zu der Wohnung im Obergeschoss kann aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit keine Angabe gemacht werden.

Sowohl im Kellergeschoss des Haupthauses als auch die Teilunterkellerung im Anbau weisen bauzeittypische Feuchtigkeitsspuren auf. Die Kellerdecke des Anbaues wird mittels einer Stahlstütze zusätzlich abgestützt, hier ist ggfls. eine statische Überprüfung der Standfestigkeit erforderlich. Im Anbau ist eine Undichtigkeit im Deckenbereich erkennbar.

Weiterhin waren bei der Ortsbesichtigung nachfolgende Schäden erkennbar:

- Haustür schleift auf dem Boden
- Feuchtigkeitsschäden in den ehemaligen Abortbereichen des Haupthauses

Für o.g. Schäden werden **2.500 €** wertmindernd zurückgestellt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten rechnet sich die Kellersanierung nicht. Es ist für ausreichende und kontinuierliche Belüftung und Entfeuchtung zu sorgen. Die Außenwände Keller im Haupthaus sind tlw. vertäfelt. Die Vertäfelung sollte entfernt werden, damit sich nicht noch zusätzlicher Schimmel bilden kann.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bedburg-Hau im Stadtteil Hau an einer Kreisstraße unmittelbar in der Nähe des Bahnhofs und der LVR Klinik.

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)

Den lfd. Nummern der Eintragung Nr. 10 „Zwangsversteigerung“ und 11 „Zwangsverwaltung“ werden keine wertbeeinflussenden Bedeutungen zugemessen.

### **3.7 Mietverhältnis**

Durch den Zwangsverwalter wurden der Sachverständigen Mietverträge zur Verfügung gestellt.

Die Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses ist seit dem 01.03.2021 vermietet. Lt. Mietvertrag beträgt die Wohnfläche rd. 81 m<sup>2</sup>, die Bauakte sieht eine Wohnfläche von rd. 74 m<sup>2</sup> vor. Die Kaltmiete beträgt 600 €, die Garagenmiete 50 €, 130 € Nebenkostenvorauszahlung für Heizkostenvorauszahlung und Betriebskostenvorauszahlung. Dies entspricht einem monatlichen Mietzins von 8,11 €/m<sup>2</sup> bei 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung im Obergeschoss des Haupthauses ist seit dem 01.07.2022 vermietet. Die Kaltmiete beträgt 425 € und 150 € als Nebenkostenvorauszahlung. Die zweite Garage wird wohl durch die Mietpartei genutzt, ein zusätzlicher Mietzins ist dem vorliegenden Mietvertrag nicht zu entnehmen. Dies entspricht einem monatlichen Mietzins von 6,44 €/m<sup>2</sup> bei 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses ist seit dem 11.01.2011 vermietet. Die Kaltmiete beträgt 300 € und 120 € als Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht einem monatlichen Mietzins von 6,00 €/m<sup>2</sup> bei 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **4 Wertermittlung**

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

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

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

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

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

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

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

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um 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 Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 06.08.2025 vor.

Gemeinde	Bedburg-Hau
Bodenrichtwertnummer	40044
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	180,00 €/m <sup>2</sup> (ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 06.08.2025

Nutzungsart	Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschosszahl	Wohnbaufläche
Tiefe	I-II
	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 nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig werden. Der Umrechnungsfaktor beträgt lt. Grundstücksmarktbericht 0,83

Abgabefreier BW Flurstück:  $643 \text{ m}^2 * 180 \text{ €/m}^2 * 0,83 = 96.064,20 \text{ €}$

#### **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 Rohrertrag) auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohrertrag (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 Bedburg-Hau Stand 01.01.2024 weist für Wohnungen über 55 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> für Wohnungen der Gruppe II, die von 1990-1999 bezugsfertig wurden in normaler Wohnlage einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von 6,25 € auf. Die marktüblich erzielbare Miete wird für die Erdgeschosswohnung angesetzt. Die Overrentberechnung bleibt bei Wohnungsvermietung unberücksichtigt. Gleiches gilt für die Obergeschosswohnung.

Der Mietspiegel der Gemeinde Bedburg-Hau Stand 01.01.2024 weist für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> für Wohnungen der Gruppe II, die von 1990-1999 bezugsfertig wurden in normaler Wohnlage einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von 6,65 € auf. Die marktüblich erzielbare Miete wird für die Dachgeschosswohnung angesetzt. Da die Miete seit Mietbeginn nicht erhöht wurde, ist eine Erhöhung zulässig.

#### Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

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

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

#### Reinertrag § 31 ImmoWertV

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

#### Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,3 % +/- 0,5 für Dreifamilienhäuser. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **3,5 %** 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 das Dreifamilienhaus im Jahre 1995 aufgrund eines Brandschadens im Obergeschoss und Dachgeschoss saniert wurde, ergibt sich zu diesem Zeitpunkt bei einem Ansatz von 80% der Gesamtnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer von 64 Jahren. Zum Wertermittlungsstichtag errechnet sich somit eine Restnutzungsdauer von 34 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>Dreifamilienhaus</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche EG	74,00	8,11 €	600,00 €	7.200,00 €
Wohnfläche OG	66,00	6,44 €	425,00 €	5.100,00 €
Wohnfläche DG	50,00	6,00 €	300,00 €	3.600,00 €
Summe	190,00		600,00 €	15.900,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Garage rechts	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Garage links	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	600,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>16.500,00 €</b>

<b>marktübliche Nettomieteinnahmen</b>				
<b>Dreifamilienhaus</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Wohnfläche EG	74,00	6,25 €	462,50 €	5.550,00 €
Wohnfläche OG	66,00	6,25 €	412,50 €	4.950,00 €
Wohnfläche DG	50,00	6,65 €	332,50 €	3.990,00 €
Summe	190,00		462,50 €	14.490,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Garage rechts	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Garage links	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	1.200,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>15.690,00 €</b>

**Berechnung**

Rohrertrag		<b>15.690,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	14,00 €	2.660,00 €
- Instandhaltungskosten je Garage	106,00 €	212,00 €
- Verwaltungskosten je Wohnung	359 €	1.077,00 €
- Verwaltungskosten je Garage	47 €	94,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	313,80 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>27,8%</b>	<b>4.356,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>11.333,20 €</b>

**Bodenwertverzinsung**

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

Liegenschaftszinssatz	3,50%	
Bodenwert	96.064,20 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-3.362,25 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>7.971,00 €</b>

**Vervielfältigung mittels Barwertfaktor**

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

Restnutzungsdauer	34	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	19,700	
<b>Ertragswert des Dreifamilienhauses</b>		<b>157.028,70 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>96.064,20 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert Dreifamilienhaus</b>	<b>157.028,70 €</b>
<b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>	<b>253.092,90 €</b>
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	16,13

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Kosten für Schäden	<b>-2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>250.592,90 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>250.600,00 €</u></b>

## **5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 05.08.2025**

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 die mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück, **Peter Eich Str. 12, 47551 Bedburg-Hau Flur 22, Flurstück 2** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**250.600 €**

**(in Worten: zweihundertfünfzigtausendsechshundert EURO)**

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

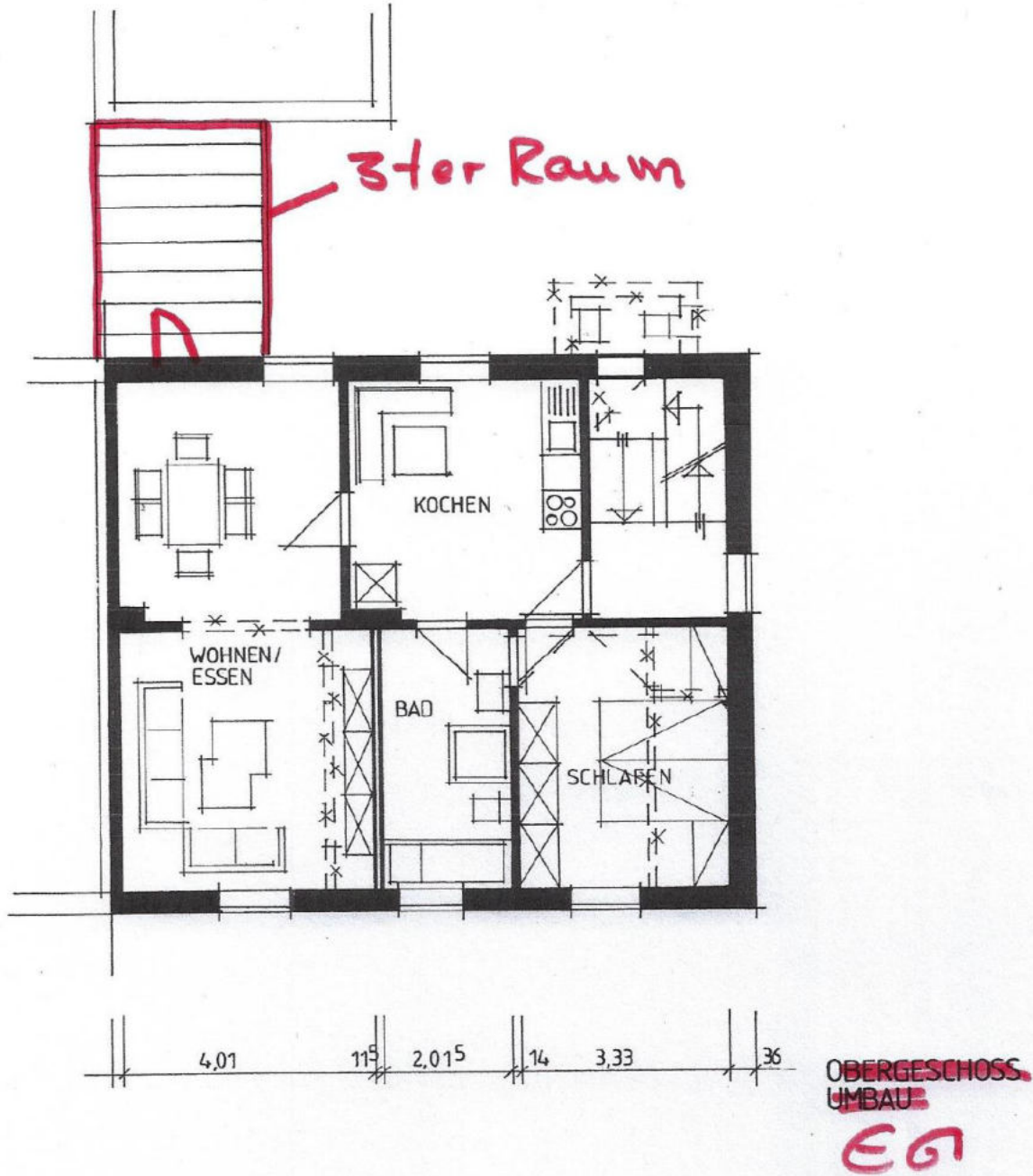
Kevelaer, 07.08.2025

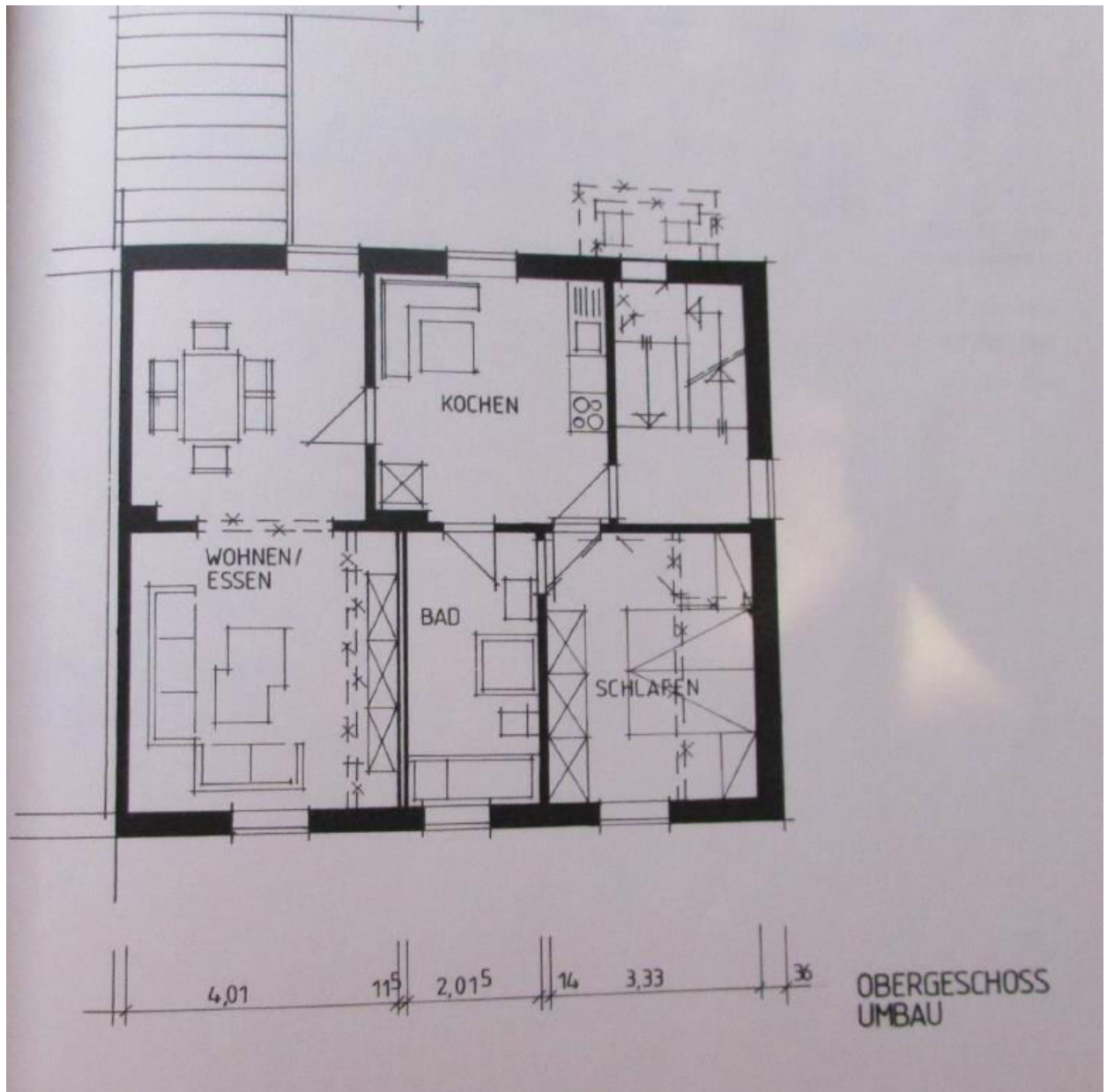
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

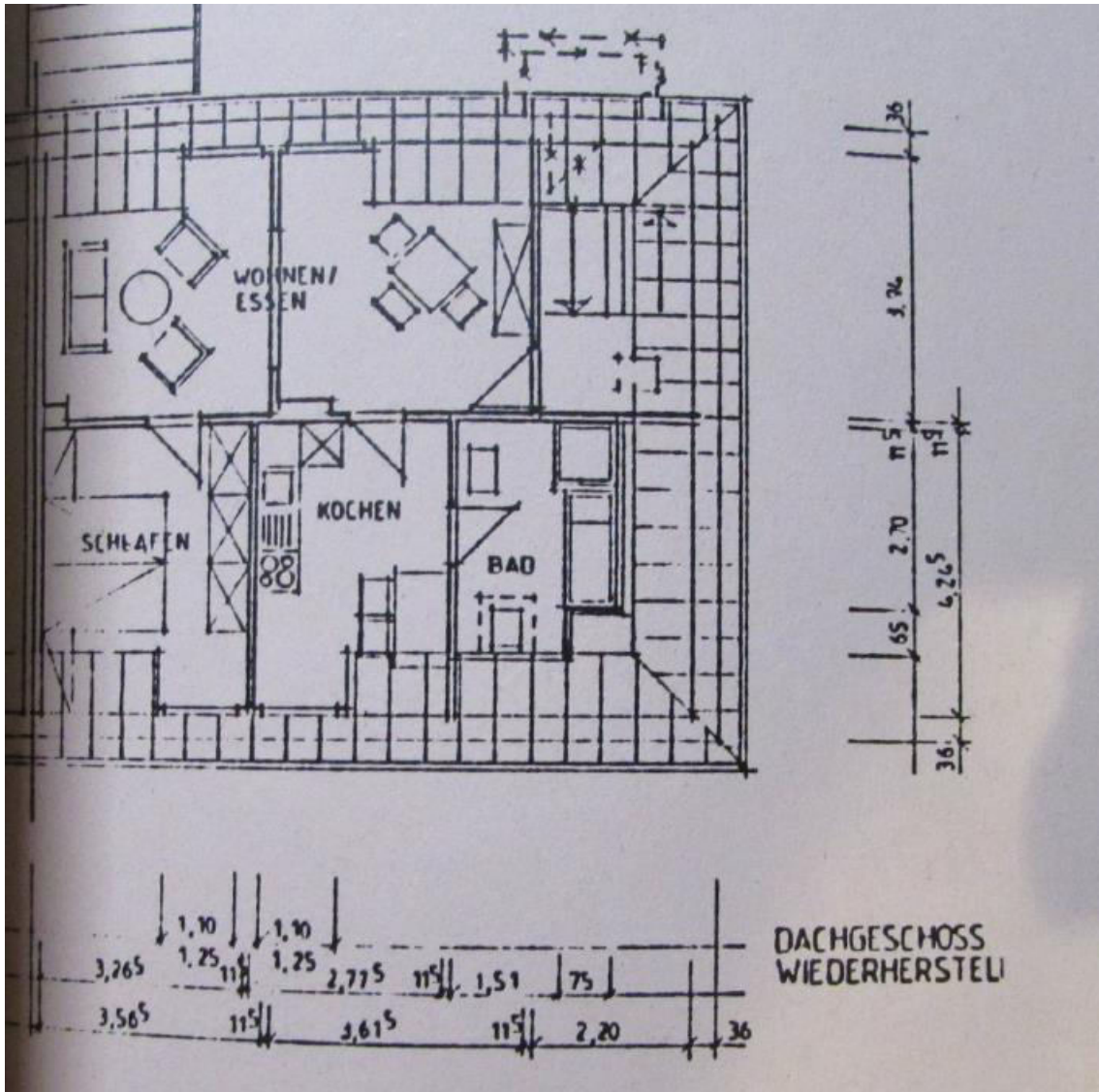
## **6 Anlagenverzeichnis**

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	30
6.2 Wohnflächenaufstellung	34
6.3 Flurkarte	36
6.4 Fotos	37
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 inkl. der Innenaufnahmen sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	43
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	44
6.7 Anliegerbescheinigung	45
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	46

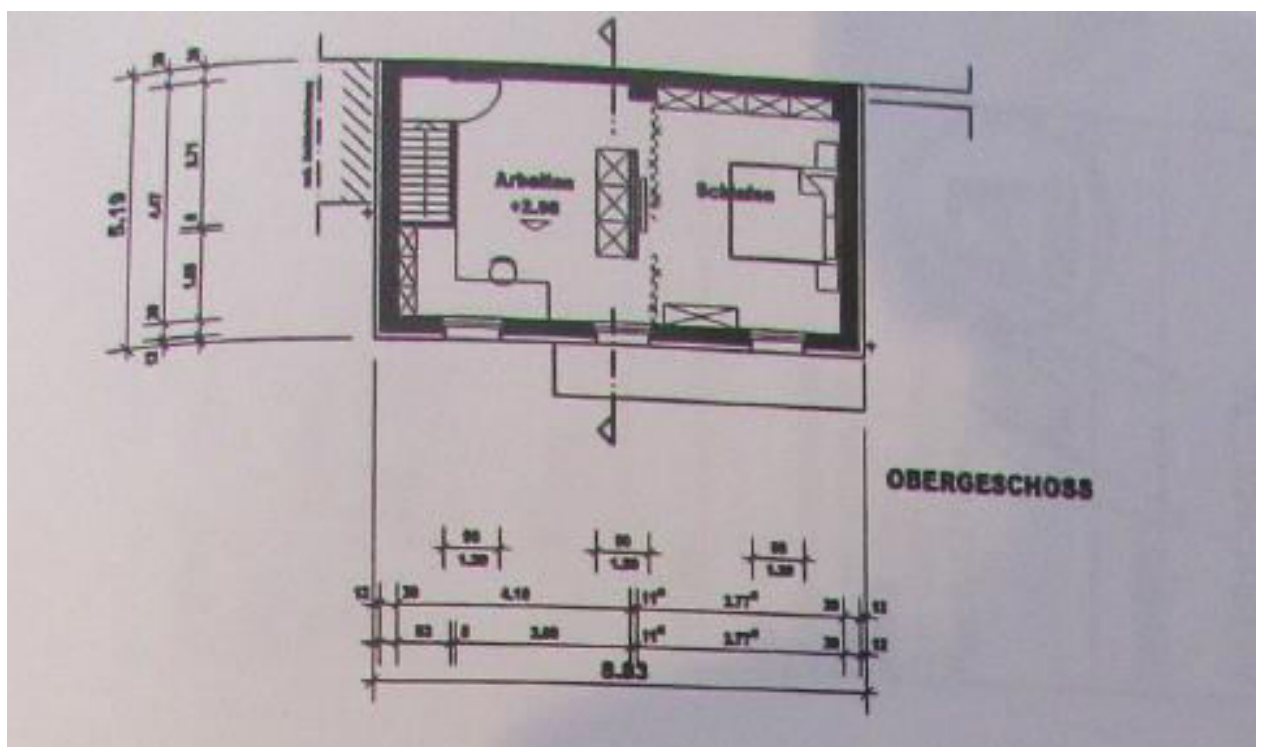
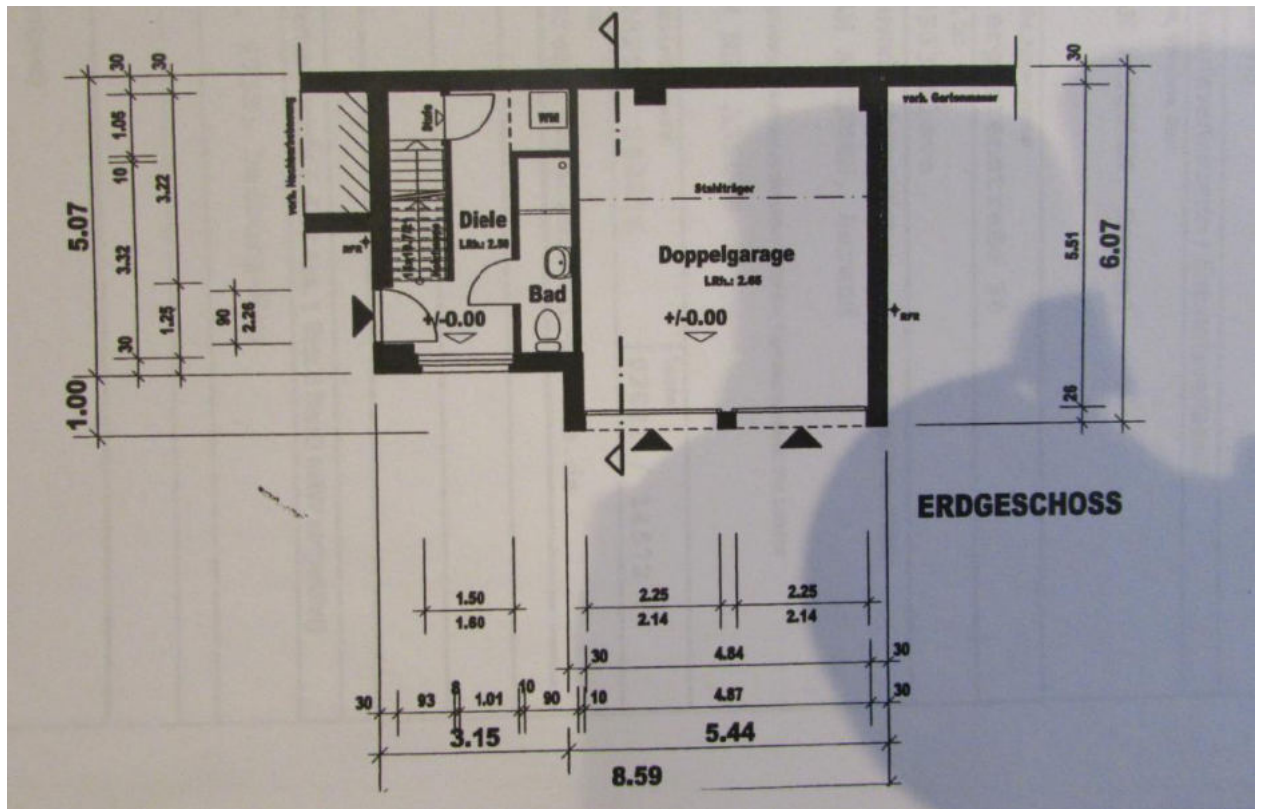
**6.1 Grundrisse**







**Anbau:**



6.2 Wohnflächenaufstellung

Nutzflächenberechnung Keller

Waschküche	3.41 x 3.90	=	13.30	
	-0.68 x 0.10	=-	0.07	
				13.23 qm
HZG	3.50 x 3.90	=	13.65	
	-0.30 x 0.28	=-	0.08	
				13.57 qm
				3.62 qm
Flur	3.02 x 1.20	=		10.85 qm
Keller 3	2.66 x 4.08	=		8.27 qm
Keller 2	3.02 x 2.74	=		13.99 qm
Keller 1	3.43 x 4.08	=		
				63.53 qm
				=====

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss Bestand

Kochen	3.52 x 3.93	=	13.83	
	-0.74 x 0.13	=-	0.10	
				13.73 qm
Wohnen/ Essen	3.55 x 3.93	=	13.95	
	-0.30 x 0.28	=-	0.08	
	2.00 x 0.27	=	0.54	
	4.00 x 4.10	=	16.40	
				30.81 qm
				7.37 qm
Kammer	1.95 x 3.78	=		7.59 qm
Bad	1.85 x 4.10	=		14.27 qm
Schlafen	3.48 x 4.10	=		
				73.77 qm
				=====

Obergeschoss Umbau			
Kochen	3.58 x 3.93	=	14.07
	-0.74 x 0.13	=-	0.10
			13.97 qm
Wohnen/ Essen	3.55 x 3.92	=	13.92
	-0.30 x 0.28	=-	0.08
	2.00 x 0.14	=	0.28
	4.01 x 4.23	=	16.96
			31.08 30.15 qm
Bad	2.015 x 4.23	=	8.52 8.27 qm
Schlafen	3.33 x 4.23	=	14.09 13.66 qm
			66.05 qm

Dachgeschoss Wiederaufstellung			
Wohnen/ Essen	3.615 x 3.94	=	14.24
	-2.315 x 0.45	=-	1.04
	-2.315 x 1.29 x 0.5	=-	1.49
	-0.74 x 0.13	=-	0.10
	0.115 x 2.00	=	0.23
	3.565 x 3.94	=	14.05
	-2.265 x 0.45	=-	1.02
	-2.265 x 1.29 x 0.5	=-	1.46
	-0.30 x 0.28	=-	0.08
			23.33 22.63 qm
Schlafen	3.565 x 4.245	=	15.13
	-2.265 x 0.45	=-	1.02
	-2.265 x 1.29 x 0.5	=-	1.46
			12.65 12.27 qm
Kochen	2.775 x 4.245	=	11.78
	-1.475 x 0.45	=-	0.56
	-1.475 x 1.29 x 0.5	=-	0.95
			10.17 9.86 qm
Bad	2.26 x 2.70	=	6.10
	1.51 x 0.65	=	0.98
	-1.51 x 0.45	=-	0.68
	-1.51 x 0.20 x 0.5	=-	0.15
	-2.26 x 1.09 x 0.5	=-	1.23
			5.38 5.22 qm
			49.98 qm

6.3 Flurkarte



Kreis Kleve  
Katasteramt

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 2  
Flur: 22  
Gemarkung: Hau  
Peter-Eich-Str. 12, Bedburg-Hau

Erstellt: 14.07.2025



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

**6.4 Fotos**

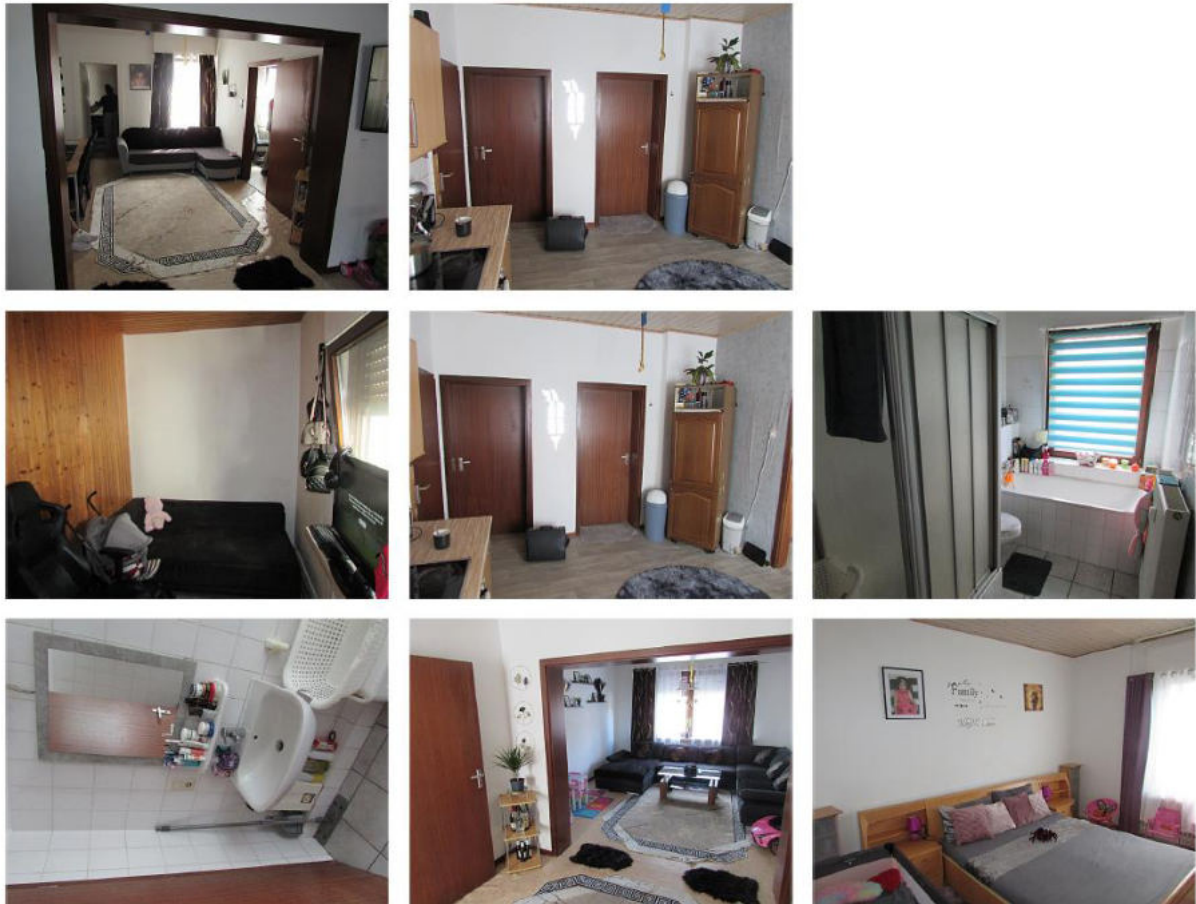




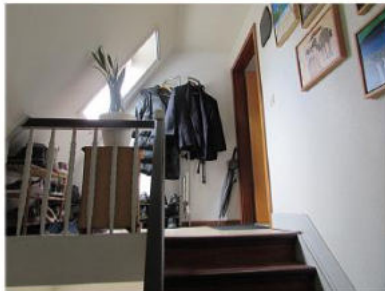
**Anbau**



**Erdgeschosswohnung**



**Dachgeschoss und Spitzboden**



**Keller Haupthaus**



**Teilunterkellerung Anbau**

