DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Auftraggeber:
Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 29.06.2026
Gutachten Nr. 475332609
Gericht AZ: 27 K 5/26

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebautem Grundstück **Wagnerstr. 29, 47533 Kleve Flur 33, Flurstück 986**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **12.06.2026** ermittelt mit



331.300 €

(in Worten: dreihunderteinunddreißigtausenddreihundert 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 52 Seiten. Hierin sind 34 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten und 45 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ..... - 4 -
1 Vorbemerkung ..... - 5 -
1.1 Auftrag ..... - 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens ..... - 6 -
1.3 Bewertungsobjekt ..... - 7 -
1.4 Eigentümer ..... - 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter ..... - 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag ..... - 8 -
1.7 Ortsbesichtigung ..... - 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung ..... - 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... - 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... - 9 -
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 ..... - 12 -
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 -
3.2.4 Innenansichten ..... - 16 -
3.2.5 Gebäudetechnik ..... - 16 -
3.2.6 Sonstiges ..... - 17 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden ..... - 17 -
3.5 Allgemeinbeurteilung ..... - 18 -
3.6 Zubehör ..... - 18 -
3.7 Mietverhältnis ..... - 18 -

3.8 Rechte und Belastungen ..... - 18 -
4 Wertermittlung ..... - 19 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen ..... - 19 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... - 19 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 21 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV ..... - 22 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren ..... - 22 -
4.4.2 Sachwertberechnung ..... - 29 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes ..... - 32 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag ..... - 33 -
6 Anlagenverzeichnis ..... - 34 -
6.1 Grundrissskizzen ..... - 35 -
6.2 Wohnflächenberechnung ..... - 39 -
6.3 Flurkarte ..... - 40 -
6.4 Fotos ..... - 41 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 49 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 50 -
6.7 Anliegerbescheinigung ..... - 51 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 52 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 5/26
	Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nebst Garage
	Adresse	Wagnerstr. 29, 47533 Kleve
	Besonderheit	Keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	01.04.2026
	Ortstermin	12.06.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	12.06.2026

Gebäude	Baujahr	Ursprüngliches Baujahr unbekannt Erweiterung Wohnhaus 1991 Neubau PKW Garage 1985
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 170 m²
	Grundstücksgröße	Flurstück 986 rd. 460 m²

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

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 104.880 €
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 331.300 €
	Vergleichswert	rd. 355.000 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert	**331.300 €**

1 Vorbemerkung

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

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.
Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

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

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

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

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 01.04.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 17.04.2026).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

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

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

Zu den Fragen des Gerichts:
1) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen – nicht vorhanden
3) Wohnungs- und/bzw. Teileigentum nicht vorhanden
4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt
5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigefügt

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

1.3 Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches mit Baugenehmigung 295/89 vom 13.09.1989 um einen Anbau erweitert wurde. Die Schlußabnahme datiert auf den 10.01.1991.

Auf dem Grundstück befindet sich eine PKW-Garage, welche mit Baugenehmigung 122/84 vom 12.03.1984 realisiert wurde. Die Schlußabnahme datiert auf den 08.06.1985.

Mit Erweiterung des Wohnhauses wurde die Immobilie in 2 Wohnungseigentume geteilt. Somit bestand zu diesem Zeitpunkt die Wohnung 1 aus dem ausgebauten Kellergeschoss und dem Erdgeschoss. Die Wohnung 2 mit separatem Eingang bestand aus dem Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss. Zwischenzeitlich ist das Wohnungseigentum wieder aufgehoben und die Immobilie wurde zu einem Einfamilienhaus umgebaut.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, das ein neben dem Anbau ein Wintergarten errichtet wurde mit einer Tiefe von rd. 4,50 und einer Breite von rd. 3,00 m. Genehmigungsunterlagen liegen hierfür nicht vor.

Dads Kellergeschoss besteht aus 2 Kellerräumen, dem Heizungsraum und dem Flur. Das Kellergeschoss des Anbaus besteht aus Flur, Bad und WC. Die Deckenhöhe in diesem Bereich beträgt lediglich rd. 2, 00 m. Trotz der niedrigen Deckenhöhe wird dieser Bereich als Wohnfläche bezeichnet und beträgt rd. 14 m².

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 70 m² besteht aus 2 Fluren (dem Eingangsflur mit Treppenaufgang zum Obergeschoss und dem Flur mit Treppenabgang zum Kellergeschoss des Anbaues), Schlafzimmer im Anbau, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Terrasse. Der Wintergarten , der der Terrasse vorgelagert ist, besitzt eine Nutzfläche von rd. 13,50 m².

Das Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 61 m² besteht aus Flur, Wohnraum (Wohn- und Esszimmer), Gast (Kinderzimmer), Bad, einem weiteren Kinderzimmer, welches ursprünglich für die Wohnung 2 als Küche diente (Anbau) und einer Dachterrasse

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 30 m² besteht aus dem Flur, Schlafzimmer und Badezimmer.

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 **12.06.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 27.05.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 30.04.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Dieser Termin wurde zunächst auf den 05.06.2026 verschoben und erneut auf den 12.06.2026.

Umfang der Besichtigung: Es konnte das komplette Bewertungsobjekt besichtigt werden.
Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.
Lt. Mieter dürfen die Innenaufnahmen im Gutachten in Papierform verwendet werden, jedoch nicht für die Internetversion

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, Mieter, Teil-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 Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 12.06.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Kleve
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2026
- Liegenschaftskarte vom 27.04.2026
- Digitale Bauakte vom 28.04.2026

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Kleve

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
9259	1	33	986	Gebäude und Freifläche Wagnerstr. 29	460

Bestandsverzeichnis
Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II
lfd. Nummer der Eintragung 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 16/25). Eingetragen am 20.05.2025

lfd. Nummer der Eintragung 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 5/26). Eingetragen am 19.02.2026

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

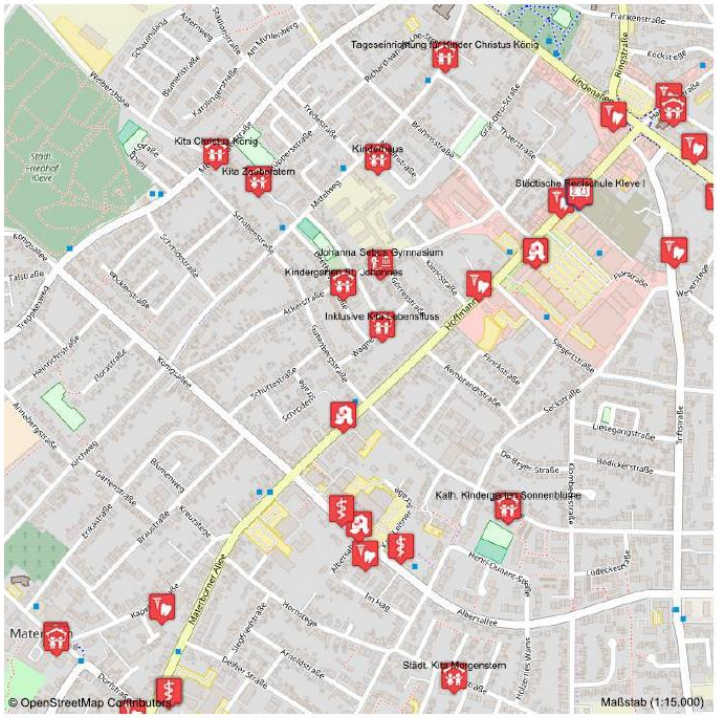
3 Beschreibungen

3.1.Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Kleve
Stadtteil	Kleve
Ort und Einwohner	Neben der Kernstadt Kleve gehören 14 Stadtteile zur Stadt Bimmen, Brienen, Donsbrüggen, Düffelward, Griethausen, Keeken, Keller, Kleve, Materborn, Reiswalde, Rindern, Salmorth, Schenkenschanz, Warbeven und Wardhausen
Makrolage	Kleve ist eine Stadt am unteren Niederrhein, an der deutsch-niederländischen Grenze und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Sitz des Kreises Kleve, Mittelzentrum und Mitglied der Euro Region Rhein Waal. Die Stadt Kleve grenzt im Norden an die Gemeinde Berg en Dal (Provinz Gelderland, Niederlande), die Gemeinde Zevenaar (Provinz Gelderland, Niederlande) und die Stadt Emmerich am Rhein, , im Osten an die Stadt Kalkar, , im Süden an die Gemeinde Bedburg Hau sowie die Stadt Goch. Im Westen liegt die Gemeinde Kranenburg.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt im Klever Stadtgebiet Materborn Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern Die Mikrolage ist als mittel einzustufen.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(34,6 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(3,6 km)
Realschule	(0,6 km)
Hauptschule	(8,4 km)
Gesamtschule	(0,6 km)
Gymnasium	(0,2 km)
Hochschule	(2,3 km)
DB Bahnhof	(2,0 km)
Flughafen	(20,0 km)
DB Bahnhof ICE	(38,6 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kleve (11,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kleve (2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (38,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (20 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Gutenbergstraße (0,1 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage — Das Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 11 m und einer mittleren Tiefe von 41 m.

Art der Bebauung und Nutzung der Straße — Die Straße Wagnerstraße ist eine zweispurige öffentliche Straße asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen.

Immissionen	Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 3-5 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 27.04.2026 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse[1]	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 27.04.2026 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 28.04.2026 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.

[1] Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 27.04.2026 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes.
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Kleve vom 27.04.2026 besteht für das Bewertungsobjekt eine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz). *Bei dem von Ihnen benannten Objekt in der Wagnerstraße 29 in 47533 Kleve handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum. Es wurde im Jahr 2022 im Rahmen des Wohnungsförderungsgesetzes (WFNG) mit öffentlichen Mitteln gefördert.* *Die Zweckbindung des Objekts endet – entsprechend der im Bewilligungsbescheid/ Förderzusage bestimmten Frist – mit Ablauf des Monats in dem die Fördermittel vollständig planmäßig oder außerplanmäßig zurückgezahlt worden sind.* Hinweis: Die Wohnbindung gilt für die beantragte Eigennutzung als Einfamilienhaus. Sollte eine Vermietung angedacht werden, so ist unter Umständen eine Nutzungsänderung mit neuen Konditionen erforderlich, sofern die Fördermittelforderung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens bestehen bleibt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve vom 19.01.2026 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche aus. Es gilt die Gestaltungssatzung Innenstadtbereich. Anordnungen und Verfügungen liegen aktuell nicht vor.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den

vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

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

Entwicklungsstufe	Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Einfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Garage
Energetische Eigenschaften	wurde nicht vorgelegt

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

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

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

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

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	unbekannt vermutlich 1950 Erweiterung 1991, Garage 1985
Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Holzbalkendecke im Haupthaus Stahlbetondecken im Anbau
Fassade	Klinkerverblendung des Anbaues
Dachkonstruktion	Mansarddach mit Gauben Haupthaus Satteldach Anbau
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	Holzkastentreppe ins Obergeschoss Betontreppe ins Kellergeschoss

3.2.4 Innenansichten

Innenwände	größtenteils verputzt und gestrichen, tlw. Tapete
Fußböden	Fliesen, Laminat
Deckenflächen	Deckenvertäfelung bzw. verputzt und gestrichen.
Türen	Kunststoffeingangstür BJ 1990
Fenster	Holzfenster 2-fach Isolierverglasung
Sanitäre Installation	Keller: WC mit Handwaschbecken Bad mit Waschbecken, Dusche, Badewanne OG. Bad mit Waschbecken, WC und Dusche DG: Bad mit Waschbecken, WC, Dusche, Eckbadewanne
Besondere Bauteil	Garage, Wintergarten, Dachterrasse

3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung BJ 1991
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation wahrscheinlich im Zuge der Erweiterung des Wohnhauses überarbeitet 1991
Kanal	Anschluss an öffentlichen Kanal
Warmwasser	über Gaszentralheizung

3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen	Auffahrt zur Garage, eingefriedeter Gartenbereich
Modernisierung/ Instandhaltung	Das Bewertungsobjekt weist erhöhte Abnutzungserscheinungen auf. Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich. Leicht verwilderter und vernachlässigter Gartenbereich. Kellerräume aufgrund vermehrter Einrichtungsgegenstände und Gebrauchsmaterialien in Teilbereich nicht einsehbar und stark unaufgeräumt.
Belichtung und Belüftung	gut

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung. Bei der Ortsbesichtigung befand sich das Bewertungsobjekt in einem unaufgeräumten und tlw. vernachlässigten Unterhaltungszustand.

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

Da Investitionen käuferabhängig in unterschiedlichen Nutzungsvarianten denkbar sind, wird im konkreten Fall die Bewertung nach dem vorhandenen Ist-Zustand soweit möglich mit den dazugehörigen Parametern vorgenommen. Die technische Bausubstanz, Ausstattungsklasse und Renovierungs-, bzw. Modernisierungstyp wird durch die ermittelte Standardstufe und die hieraus ermittelte Restnutzungsdauer wertmäßig abgebildet. Weitere zukünftige umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, bzw. Renovierungsmaßnahmen bedingen eine Neuberechnung, da diese zu einer Eingruppierung in eine höhere Standardstufe und zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen würden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kleve im Stadtteil Materborn

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

3.6 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde nicht festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Vermietet, ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Wie bereits erläutert widerspricht die Vermietung derzeit der bewilligten Wohnraumförderung.

3.8 Rechte und Belastungen

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

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

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.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Im konkreten Fall sind Abweichungen aufgrund der unterschiedlichen Grundstückstiefe vorhanden. Der Umrechnungskoeffizient beträgt lt. Grundstücksmarktbericht 0,95

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 26.06.2026 vor.

Gemeinde	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360098
Der Bodenrichtwert[2] beträgt	240,00 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	35 m
Geschosszahl	I-II

[2] Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2026 und Boris.nrw vom 26.06.2026

Abgabenfreier BW: 460 m² * 240 €/m² * 0,95=	**104.880,00 €**

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)
Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes (BPI) am Wertermittlungsstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentliche Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV
Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m^2 Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren

angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Haupthaus:

Aktenzeichen: 475332609
Objekt : Wagnerstr. 29, 47533 Kleve
Baujahr: 1950

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre
lineare Alterswertminderung: 69 %
keine werthaltigen Bauteile vorhanden

Modernisierungspunkte: 5 Punkte
Modernisierungsgrad: kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil [%]
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,40

Außenwände	1 x 23% x 685	158 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 685	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 685	75 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 685	75 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785	39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**725 €/m² BGF**

Anbau

Aktenzeichen: 475332609
Objekt : Wagnerstr. 29, 47533 Kleve
Baujahr: 1991

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 45 Jahre
lineare Alterswertminderung: 44 %
keine werthaltigen Bauteile vorhanden

Modernisierungspunkte: 0 Punkte
Modernisierungsgrad: umfassend modernisiert

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil [%]
Außenwände			1,0			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,74

Außenwände	1 x 23% x 785	181 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 685	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 685	75 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785	39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**759 €/m² BGF**

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu versehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.
In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für Ein- und Zweifamilienhäuser legt die Wertermittlungsliteratur eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre zugrunde.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

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.

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche

Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV
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 berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV
Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.
Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV
Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann.

4.4.2 Sachwertberechnung

Doppelhaushälfte Haupthaus

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**12. Juni 2026**
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	193,4 II 2026
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	193,4
Baujahr:	1950
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhaushälfte, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m²:	725 €/m² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach/mittel	725 €/m² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	9,000	x	7,600	68,40 m²
EG	9,000	x	7,600	68,40 m²
OG	9,000	x	7,600	68,40 m²
DG	9,000	x	7,600	68,40 m²
Brutto-Grundfläche				273,60 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	273,60 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1950	725 €/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		725 €/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag		
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)		**1.402 €/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK $_{ind.}$)	383.587,20 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	383.587,20 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	69,00%	(linear)	-264.675,17 €
Gebäudewert Doppelhaushälfte Haupthaus zum WEST			**118.912,03 €**

Doppelhaushälfte Anbau

Wertermittlungsstichtag (WEST):	**12. Juni 2026**
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	193,4 II 2026
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	193,4
Baujahr:	1991
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhaushälfte, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m²:	759 €/m² BGF
NHK 2010 für Standardstufe einfach/mittel	759 €/m² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	5,000	x	4,600	23,00 m²
EG	5,000	x	4,600	23,00 m²
OG	5,000	x	4,600	23,00 m²
DG	5,000	x	4,600	23,00 m²
Brutto-Grundfläche				92,00 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	92,00 m²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	193,4

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr 1991	759	€/m2 BGF
NHK $_{mod.}$ Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland 1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße 1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)	759	€/m² BGF
NHK $_{ind.}$ Indexierte NHK´s am Wertermittlungssichtag		
(NHK $_{mod.}$ x angepasster BPI / 100)	**1.468**	**€/m² BGF**

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert 0 (BGF x NHK $_{ind.}$)	135.056,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	135.056,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent	44,00%	(linear)	-59.424,64 €
Gebäudewert Doppelhaushälfte Anbau zum WEST			**75.631,36 €**

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Garage	5.000,00 €
Dachterrasse	5.000,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	10.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	204.543,39 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	6.136,30 €
Bodenwert	104.880,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	315.559,69 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	1,05	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		331.337,68 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sachwert des Grundstücks **331.337,68 €**
Sachwert des Grundstücks gerundet **331.300,00 €**

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2440 €/m²		
Gemeinde	Kleve		
Immobilienrichtwertnummer	360002		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Baujahr	1974	1976	1.8 %
Wohnfläche	119 m²	170 m²	-18.4 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	525 m²	460 m²	-3.7 %
Boden-/Lagewert	170 €/m²	228 €/m²	3.7 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		5.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.030 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**355.000 €**	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.030 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 355.000 € 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.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes liegt mit rd. 7% unter dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Wagnerstr. 29 47533 Kleve, Flur 33, Flurstück 986** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

331.300 €

(in Worten: dreihunderteinunddreißigtausenddreihundert 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, 29. Juni 2026

Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Grundrissskizzen 35

6.2 Wohnflächenberechnung 39

6.3 Flurkarte 40

6.4 Fotos 41

Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

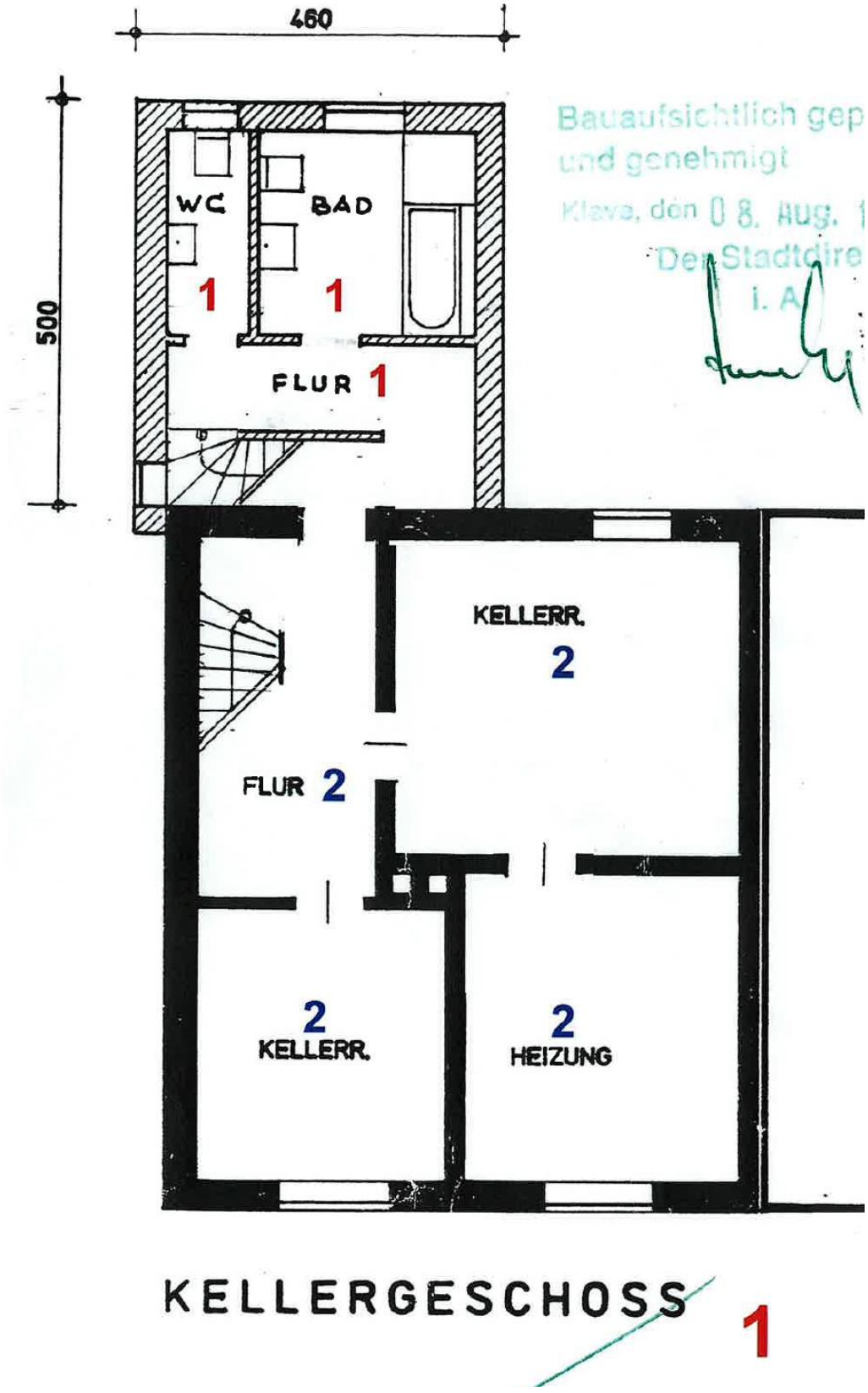
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster 49

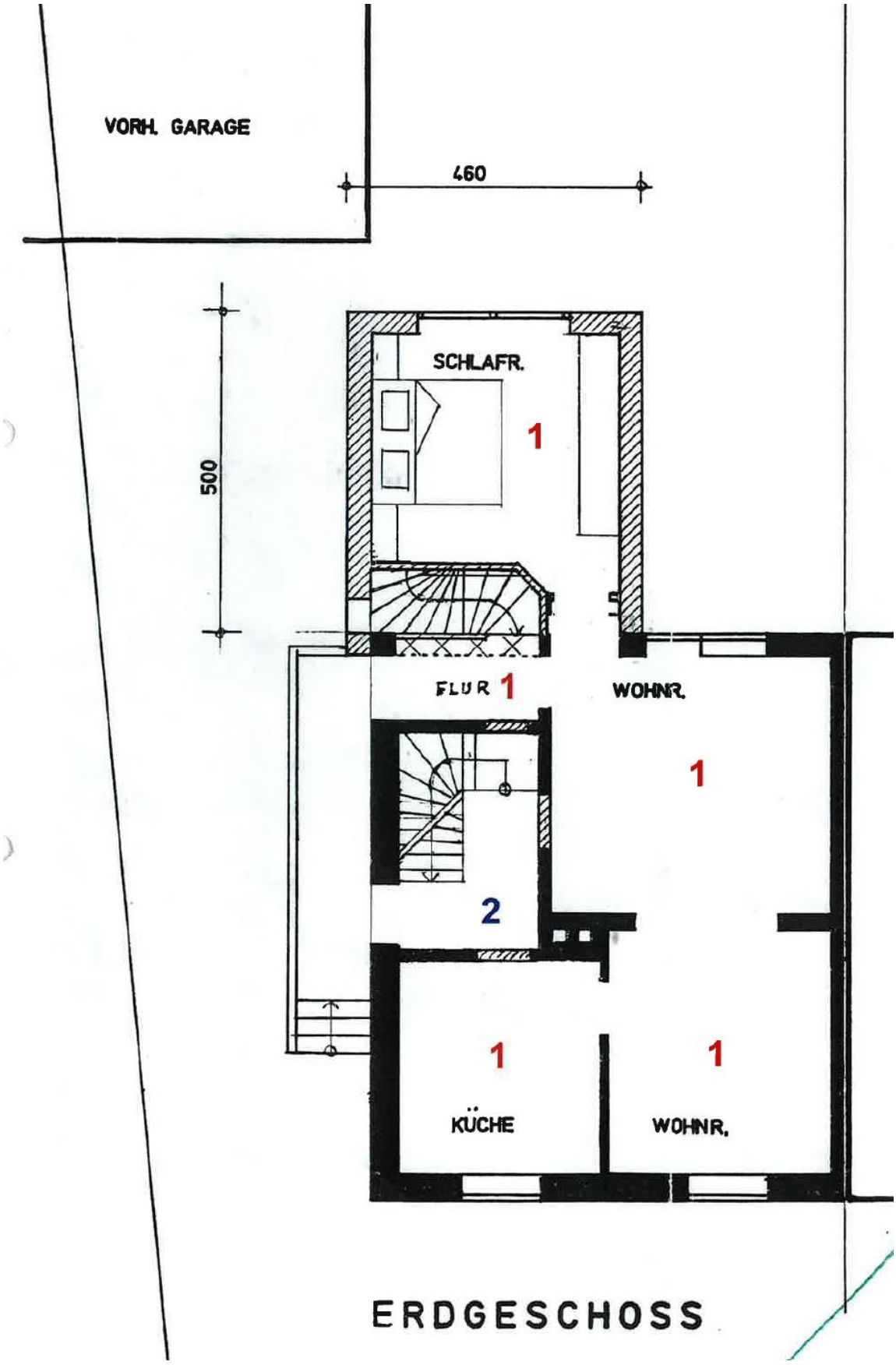
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 50

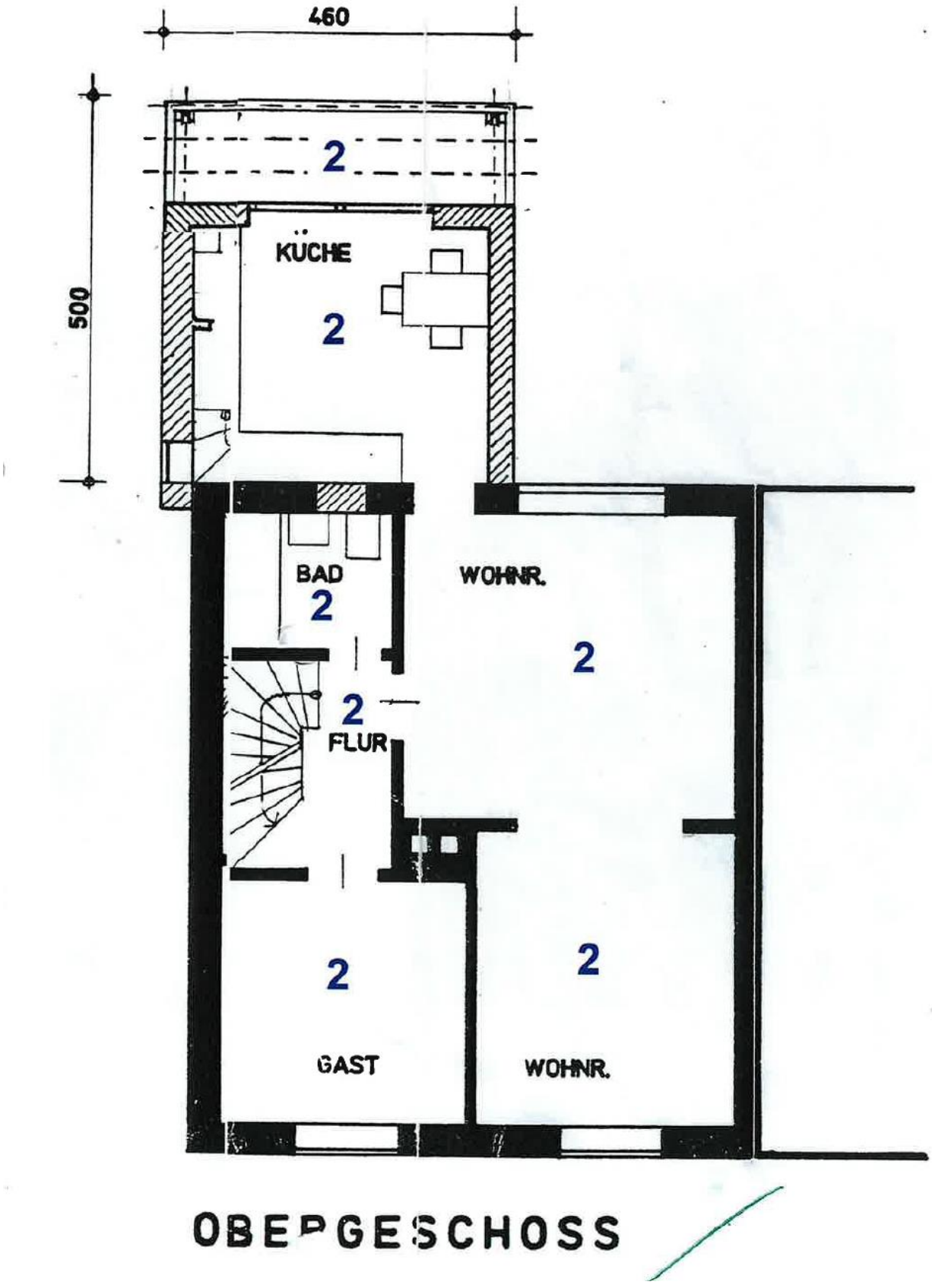
6.7 Anliegerbescheinigung 51

6.8 Auskunft über Sozialbindungen 52

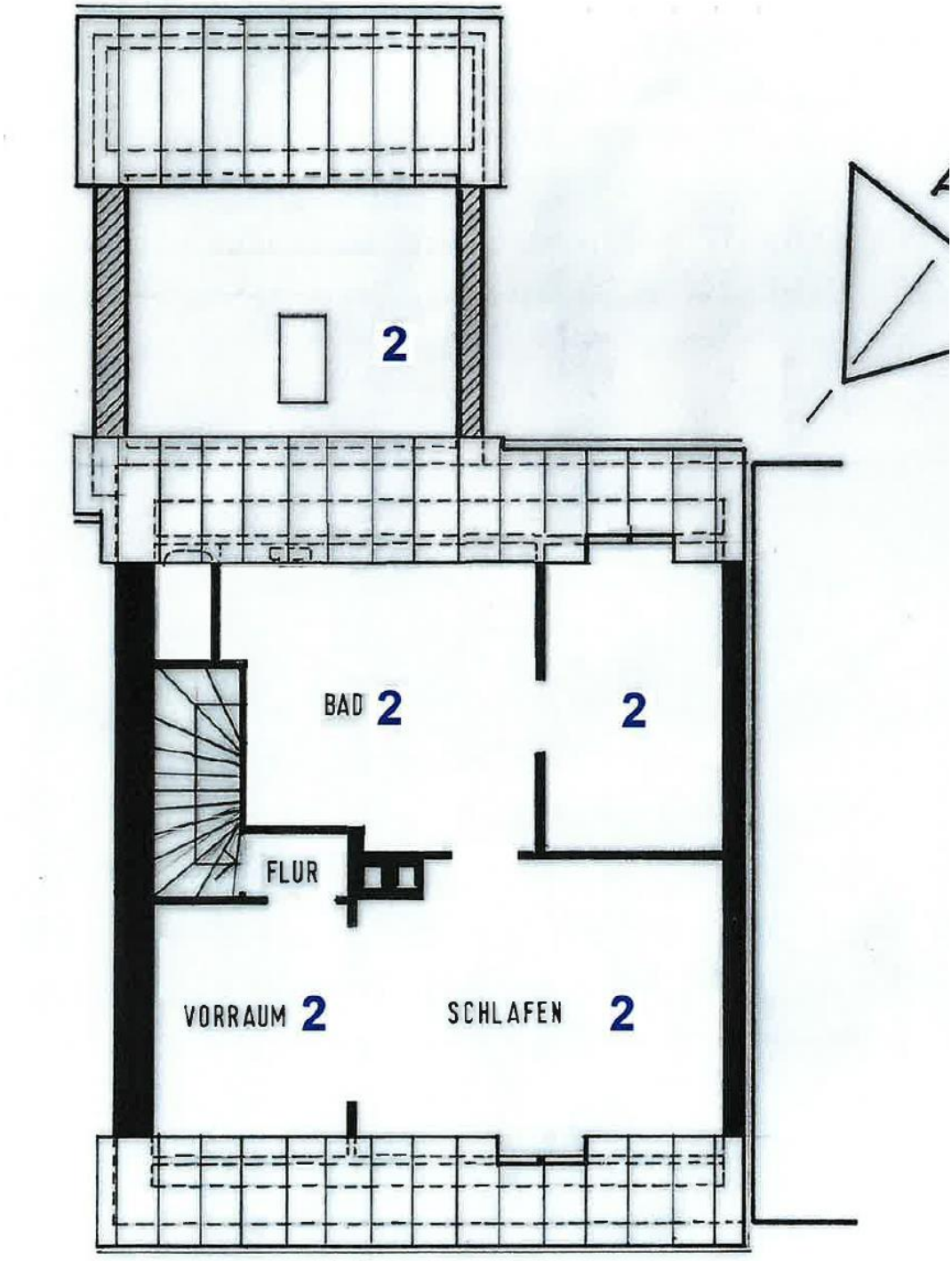
6.1 Grundrissskizzen




VORH. GARAGE
460
500
SCHLAFR.
1
FLUR 1
WOHNR.
1
2
1
1
KÜCHE
WOHNR.
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

6.2 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung Wagnerstraße 29, 47533 Kleve

Die Berechnung erfolgt aus den Fertigmaßen, auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß **15.03.2022**, Berechnungsart (Wohnfläche) nach WMR (wohnwertabhängig)

Wohnung 1

Kellergeschoss					
Flur	2,39 m	x	0,96 m	=	2,29 m²
	1,47 m	x	1,99 m	=	2,93 m²
Badezimmer	2,68 m	x	2,47 m	=	6,62 m²
Toilette	0,95 m	x	2,47 m	=	2,35 m²
Wohnfläche Kellergeschoss					**14,19 m²**
Erdgeschoss					
Flur	1,16 m	x	3,28 m	=	3,80 m²
Schlafzimmer	3,56 m	x	3,86 m		
	0,46 m	x	0,62 m /2		
	0,46 m	x	1,02 m		
	- 0,20 m	x	1,00 m	=	14,15 m²
Wohnzimmer	4,36 m	x	3,97 m	=	17,31 m²
Esszimmer	3,43 m	x	3,74 m	=	12,83 m²
Küche	3,11 m	x	3,12 m	=	9,70 m²
Terrasse	3,12 m	x	3,82 m /2	=	5,96 m²
Wohnfläche Erdgeschoss					**63,75 m²**
Wohnfläche gesamt Wohnung 1					**77,94 m²**

Wohnung 2

Erdgeschoss					
Flur	1,21 m	x	3,68 m	=	4,45 m²
	1,12 m	x	1,10 m	=	1,23 m²
Wohnfläche Erdgeschoss					**5,68 m²**
Obergeschoss					
Flur	1,08 m	x	2,90 m	=	3,13 m²
Esszimmer	4,34 m	x	3,96 m	=	17,19 m²
Wohnzimmer	3,43 m	x	3,87 m	=	13,27 m²
Kinderzimmer	3,14 m	x	3,17 m	=	9,95 m²
Küche	3,84 m	x	3,43 m	=	13,17 m²
Dachterrasse	4,44 m	x	2,10 m /2	=	4,66 m²
Wohnfläche Obergeschoss					**61,37 m²**
Dachgeschoss					
Flur	1,00 m	x	1,00 m	=	1,00 m²
Schlafzimmer	1,40 m	x	2,00 m		
	1,15 m	x	2,21 m		
	3,17 m	x	3,03 m	=	14,95 m²
Badezimmer	3,08 m	x	2,67 m	=	8,22 m²
Büro	2,39 m	x	2,82 m	=	6,74 m²
Wohnfläche Dachgeschoss					**29,91 m²**
Wohnfläche gesamt Wohnung 2					**91,28 m²**
Wohnfläche Wohnung 1 + Wohnung 2					**169,22 m²**

6.3 Flurkarte

Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 986
Flur: 33
Gemarkung: Kleve
Wagnerstraße 29, Kleve

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.04.2026



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

6.4 Fotos













