

Verkehrswertgutachten

Marktwert nach § 194 BauGB
auf Basis des Sachwertes

Auftrags-Nr.: VP 23-327

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Garage

PLZ, Ort	47574 Goch
Straße	Nordstraße 78
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Aktenzeichen	008 K 032/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Gutachter/in	Dr.-Ing. Klaus Völling (öbvS / HypZert F)
Objektbesichtigungstag	11.01.2024 und 30.01.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	30.01.2024
Qualitätsstichtag	30.01.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

140.000 EUR

Zusammenfassende Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte aus ca. 1931 und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde 1966 um einen rückwärtigen, unterkellerten Anbau erweitert. Das Wohnhaus zeigt sich augenscheinlich in einem im Wesentlichen einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit einer vergleichsweise einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung.

Die Lageeigenschaften für Wohnen sind durchschnittlich.

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Liegenschaft wurde lediglich, soweit zugänglich, von außen besichtigt (siehe Fotoanlage).

Anlass des Gutachtens ist die vom Amtsgericht Kleve angeordnete Zwangsversteigerung. In das Gutachten wird Zubehör nach §§ 97, 98 BGB aufgenommen.

Vorbemerkung

Verwendungszweck/ Haftung

- ▶ Das beauftragte Wertgutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nur gegenüber dem Auftraggeber, nicht jedoch gegenüber Dritten.
- ▶ Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nicht im Auftrag zukünftiger Kaufinteressenten.
- ▶ Der Auftragnehmer haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.
- ▶ Für den Fall der Haftung wegen grob fahrlässiger Pflichtverletzung wird die Haftung der Höhe nach auf die Höhe der Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden des Auftragnehmers begrenzt.

Allgemeine Hinweise

- ▶ Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Die Beschreibung der Gebäude und der Freiflächen beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Zustand am Bewertungsstichtag.
- ▶ Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass nicht zugängliche, bzw. in nur durch unzumutbaren Aufwand zugänglich zu machende Bereiche/ Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes keine Merkmale aufweisen, die sich negativ auf die Wertfindung auswirken würden.
- ▶ Es wird unterstellt, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen legal errichtet und deren tatsächliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt wurde, sofern keine anderen Angaben im Gutachten formuliert werden.
- ▶ Untersuchungen auf Standsicherheit, Schall-/ Wärme-/ Brandschutz, Rohrfraß (in Kupferleitungen), Kanaldichtheit und Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) wurden nicht vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich, die im Zweifel gesondert zu beauftragen wären.
- ▶ Untersuchungen des Bauwerks auf schadstoffbelastete Baustoffe (u.a. Asbest, Formaldehyd, PCP, PCB) und des Bodens nach Verunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten) wurden ebenfalls nicht durchgeführt; auch hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sonderfachleuten, die im Zweifel einer gesonderten Beauftragung bedürfen.
- ▶ Statische Überprüfungen können im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen werden und müssen über ein gesondertes Gutachten erfolgen.

Allgemeine Grundlagen zur Grundstücks- und Gebäudewertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (SW-RL) nebst NHK 2010 vom 18.10.2012
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.12.2015
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL) vom 20.03.2014
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23.01.1990
LBO	Landesbauordnung in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung

Verwendete Fachliteratur (u. a.)

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 9. Auflage, 2020
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts 2. Auflage, 2017
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel	Baukosten 2018 Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage, 2017/2018
Unglaube	Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung Reguvis Verlag 1. Auflage, 2021

Zugrunde gelegte Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen bzw. berücksichtigt:

Vorgelegte Unterlagen/Informationen

- ▶ Grundbuchauszug vom 30.08.2023

Vom Sachverständigen eingeholte Informationen

- ▶ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, siehe Erläuterungen
- ▶ Auskunft aus dem Altlastenkataster, siehe Erläuterungen
- ▶ Auskunft über Erschließungsbeiträge, siehe Erläuterungen
- ▶ Einsichtnahme in die Bauakte vom 05.01.2024

Ausgangssituation und Bewertungsauftrag

Dieses Gutachten umfasst die Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft Nordstraße 78 in 47574 Goch, bezogen auf den Bewertungsstichtag **30.01.2024** (entspr. Tag der Objektbesichtigung).

Ortsbesichtigung

Zu den Objektbesichtigungen am 11.01.2024 und am 30.01.2024 wurde der Eigentümer jeweils form- und fristgerecht geladen. Trotz zweimaliger Ladung und Terminfestsetzung konnte das Objekt nicht von innen besichtigt werden. Ersatzweise wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt, hieran nahm neben dem unterzeichnenden Sachverständigen der zertifizierte Sachverständige Michael Fischer-Sent als Mitarbeiter des Gutachters teil.

Auftragsgemäß wird die Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck des Objektes erstellt.

Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

Zu 1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Nein, das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Zu 2. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden?

Das Vorhandensein von Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB (bewegliche Gegenstände die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer dienen) konnte bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zu 3. Wird die Liegenschaft durch einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet?

Entfällt, da im vorliegenden Fall kein Wohnungs- oder Teileigentum vorhanden ist.

Zu 4. Ist das Grundstück mit Baulasten belegt?

Eine Baulasteintragung ist nicht vorhanden. Eine Kopie der Baulastauskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Zu 5. Ist die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW erfolgt?

Nach Aussage der Abteilung Vermessung und Kataster des Kreises Kleve ist eine Gebäudeeinmessung erfolgt, wenn aufstehende Gebäude in der Liegenschaftskarte dargestellt sind.

Das aufstehende Gebäudeensemble ist in der Liegenschaftskarte verzeichnet. Somit ist eine Gebäudeeinmessung offensichtlich vorgenommen worden.

Zu 6. Ist das Versteigerungsobjekt im Altlastenkataster verzeichnet oder liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor?

Eine Kopie der Auskunft ist als Anlage dem Gutachten beigefügt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor.

Zu 7. Ist eine Dichtheitsprüfung der auf dem Grundstück befindlichen privaten Abwasserleitungen erforderlich?

Für den auf dem Grundstück liegenden Abwasserkanal hat eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung nicht vorgelegen. Ob eine entsprechende Prüfung durchgeführt wurde, ist nicht bekannt.

In Wasserschutzgebieten gilt für private Abwasserleitungen, die vor 1965 errichtet wurden, der 31.12.2015 und für Anlagen, die nach dem 01.01.1965 errichtet wurden, der 31.12.2020 als Frist für die erforderliche Dichtheitsprüfung. Für Grundstücke, welche außerhalb von Wasserschutzgebieten liegen, ist eine Prüfung nicht mehr verpflichtend. Das betroffene Grundstück liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Nach den aktuell geltenden Bestimmungen ist für private Abwasserleitungen eine Prüfung nicht erforderlich.

Grundbuch

Auszug vom: 30.08.2023

Amtsgericht: Kleve

Grundbuch von: Goch

Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
649A	2	Goch	32	4	203 m ²

Gesamtfläche

203 m²

Identität des Bewertungsobjektes / Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Abteilung I, Eigentümer

siehe Grundbuch

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches bestehen gem. vorliegenden Unterlagen folgende Eintragungen:

- ▶ lfd. Nr. 6 zur lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 8 K 32/23).
Eingetragen am 30.08.2023.

Bewertung der Eintragung

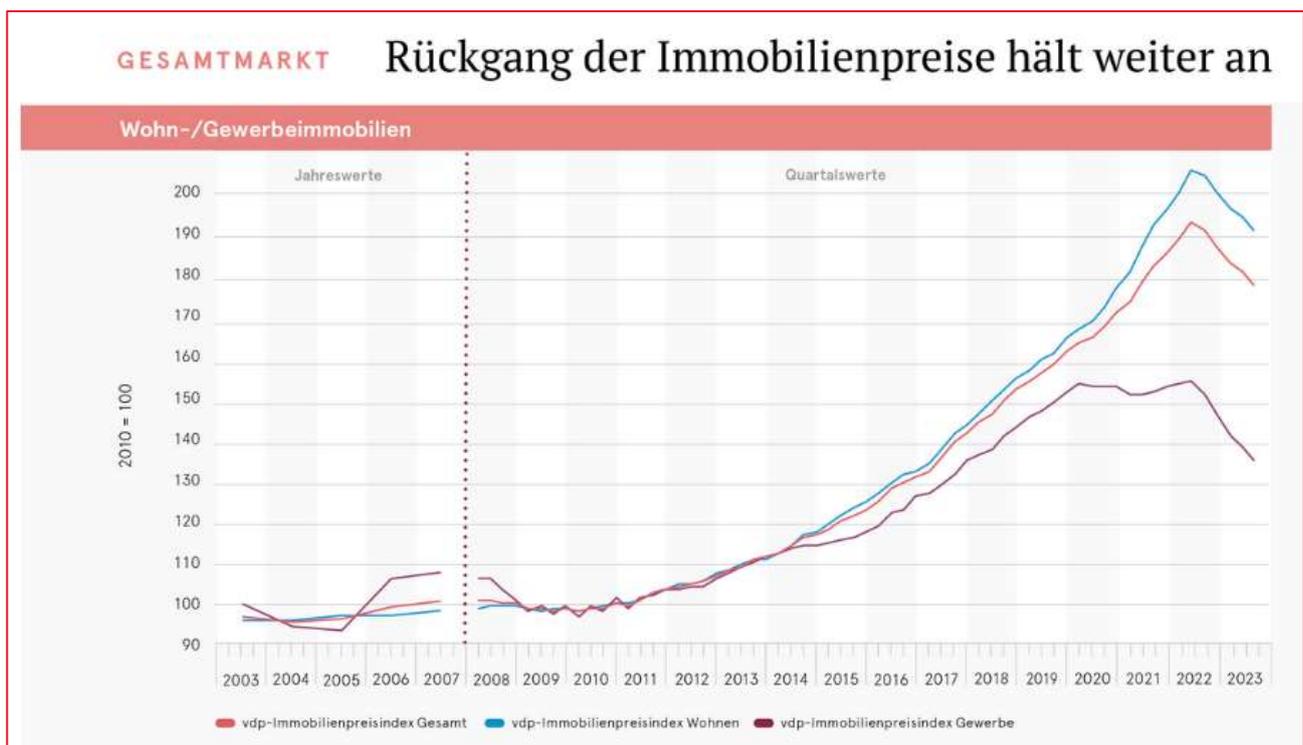
Es handelt sich um die übliche Eintragung im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren. Das Recht übt keine Wertbeeinflussung auf den zu ermittelnden Verkehrswert aus.

Immobilienmarkt

Im dritten Quartal 2023 registrierte der deutsche Immobilienmarkt weiterhin Anzeichen einer Abkühlung mit einem Preisrückgang von 7,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 reduzierte sich der Index um 1,7 %. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten.

Die Preise für Wohnimmobilien nahmen gegenüber dem dritten Quartal 2022 um 6,3 % und gegenüber dem direkten Vorquartal um 1,7 % ab. Dabei entwickelten sich die Preise von selbst genutztem Wohneigentum und von Mehrfamilienhäusern recht ähnlich. Auch der Index für Wohnimmobilien in den Top-7 Städten zeigte im vergangenen Quartal eine anhaltend negative Entwicklung. Der Gesamtindex Wohnen sank im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,7 % (-1,3 % im Vergleich zum Vorquartal). Damit fiel der Rückgang in den großen Agglomerationen etwas geringer aus als im Gesamtindex. Die einzelnen Veränderungsdaten lagen auf Jahressicht zwischen -4,7 % (Berlin) und -9,1 % (Frankfurt am Main) sowie auf Quartalsbasis zwischen -1,2 % (Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main) und -1,9 % (Köln). Wie im gesamten Bundesgebiet überstieg die Nachfrage auch auf den regionalen Mietmärkten das Angebot, abzulesen an steigenden Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der dazugehörige Index um 1,4, im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 %.

Die Preiskorrektur auf dem Gewerbeimmobilienmarkt fiel mit einem Rückgang von 10,3 % im Jahres- und 2,2 % im Quartalsvergleich ausgeprägter aus als auf dem Wohnungsmarkt. Die nach wie vor bestehende Investitionszurückhaltung ist auf ein verändertes Zinsumfeld, striktere Finanzierungsbedingungen und angepasste Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen.



(Quelle: VDP Index Q3 2023)

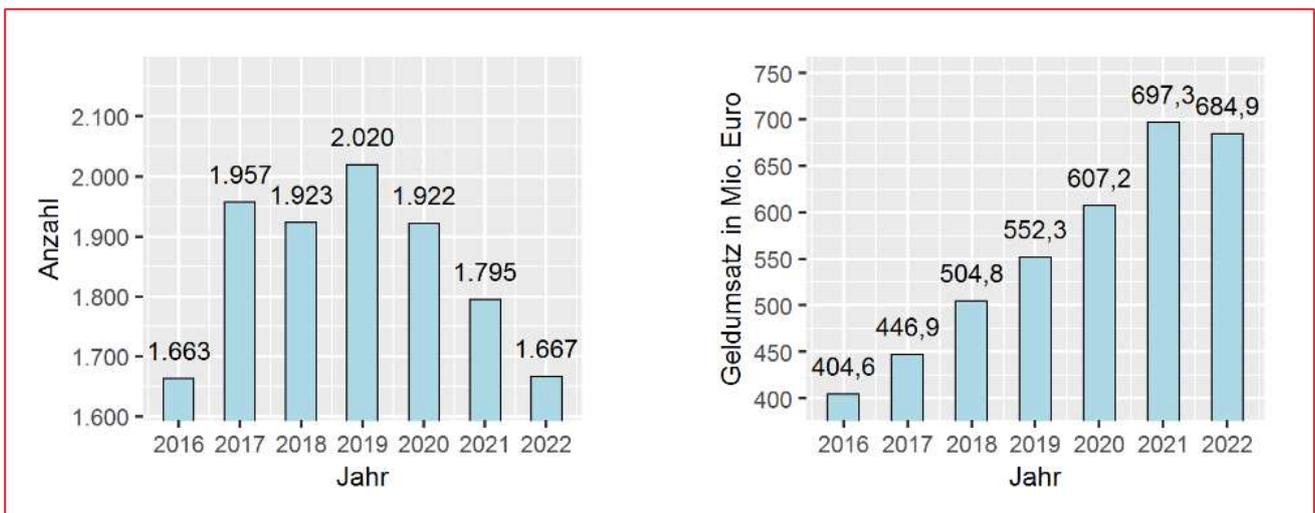
regionaler Immobilienmarkt

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Kleve 2.819 auswertbare Kauffälle mit einem Geldumsatz von 876 Mio. € registriert. Im Gegensatz zum Jahr 2021 ist ein Rückgang zu verzeichnen, hier wurden 3.276 Kauffälle und ein Geldumsatz von 959 Mio. € registriert. Das entspricht im Bereich der Kauffälle einem Rückgang um - 13,9 %.

Die bebauten Grundstücke stellen dabei den größten Teilmarkt dar. In diesem Bereich sanken die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 % auf 1.667 Kauffälle (2021: 1.796 Kauffälle). Der Geldumsatz sank um knapp 2 % auf insgesamt rd. 685 Millionen Euro (2021: 697 Mio. €).

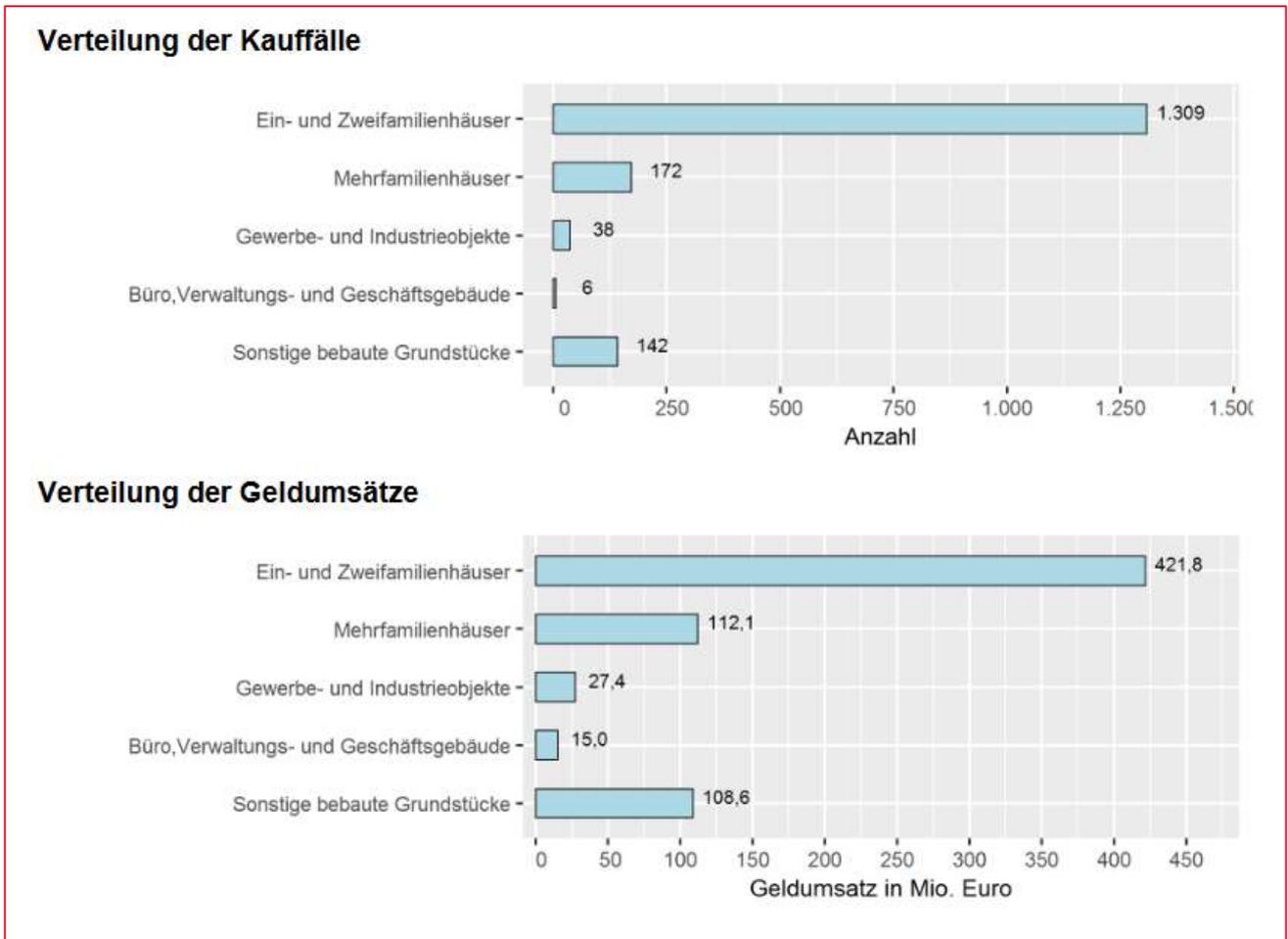
Die Anzahl der im Jahre 2022 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser sank um ca. 4 % auf 1.309 Kauffälle (2021: 1.369 Kauffälle). Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 12 %.

Die Entwicklung der Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2016 bis 2022 ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen:



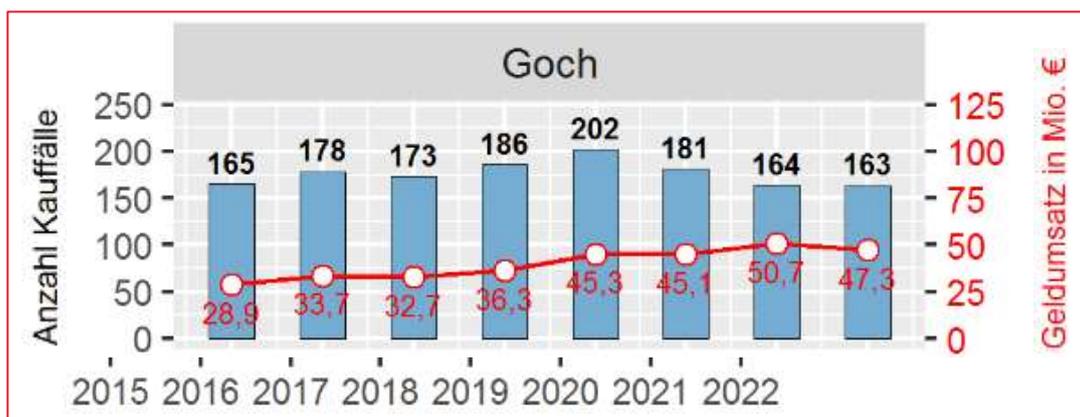
Quelle: GMB Kreis Kleve, 2023)

Dabei ergibt sich die folgende Verteilung für 2022:



Quelle: GMB Kreis Kleve, 2023)

Die nachfolgende Grafik zeigt die Kauffälle und Geldumsätze der Stadt Goch:



(Quelle: GMB Kreis Kleve, 2023)

Makrolagebeschreibung

Der **Kreis Kleve** liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Der Kreis Kleve grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an die Kreise Borken, Wesel und Viersen. Im Westen grenzt er an die Provinz Limburg, im Norden und Nordwesten an die Provinz Gelderland (beide in den Niederlanden).

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

Nach Aufnahme des Flugbetriebes im Mai 2003 am Airport Weeze werden inzwischen verschiedene Destinationen im gesamten europäischen Raum angefliegen.

Die **Stadt Goch** liegt verkehrsgünstig im Zentrum des Kreises Kleve, unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze. Das Stadtgebiet umfasst 115 Quadratkilometer.

Die Stadt Goch grenzt im Norden an die Stadt Kleve und die Gemeinden Kranenburg und Bedburg-Hau, im Osten an die Gemeinde Uedem, im Süden an die Gemeinde Weeze sowie im Westen an die Gemeinden Bergen und Genep (beide Provinz Limburg, NL).

Im Fernstraßenbereich ist Goch an die Bundesautobahn 57 (E 31) über die Bundesstraße 9 angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Weeze und der Flughafen Düsseldorf International.

Aus der einstigen Zigarrenmacher- und Weberstadt ist ein Mittelzentrum mit den Ortsteilen Goch, Asperden, Hassum, Hommersum, Hülm, Kessel, Nierswalde und Pfalzdorf entstanden.

Naturräumliche Besonderheiten, wie zum Beispiel das Nierstal und das Erholungsgebiet Reichswald (5.000 ha Staatsforst) tragen zu dem Wohn- und Freizeitwert der Stadt bei.

Der Wirtschaftsstandort Goch ist gekennzeichnet durch einen vielfältigen Branchenmix.

Arbeitslosenquote: (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	5,8 %	(Kreis Kleve)	(Stand: 12.2023)
Einwohnerzahl: (Quelle: it.nrw)	35.379	(Goch)	(Stand: 06.2023)
Bevölkerungsentwicklung 2021 - 2050: (Quelle: it.nrw)	+ 6,6%	(Goch)	(Stand: 2021)
Kaufkraftkennziffer: (Quelle: IHK Duisburg Wesel Kleve)	91,3	(Goch)	(Prognose: 2023)
Umsatzkennziffer: (Quelle: IHK Duisburg Wesel Kleve)	106,0	(Goch)	(Prognose: 2023)
Zentralitätskennziffer: (Quelle: IHK Duisburg Wesel Kleve)	116,1	(Goch)	(Prognose: 2023)

Mikrolage-/Grundstücksbeschreibung

Umgebung, Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Norden von Goch. Die nähere Umgebung ist von weiteren Doppelhaushälften sowie von Reihenhäusern geprägt. Westlich der Nordstraße befindet sich eine weiterführende Schule.

Das Zentrum von Goch ist südlich des Objektes in ca. 1 km Entfernung gelegen.

Infrastruktur

Die örtliche Infrastruktur kann aufgrund der Zentrumsnähe als gut bezeichnet werden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in einer Entfernung von etwa 1 km fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort.

Die ÖPNV-Anbindung durch Bus und Bahn erschließt Goch mit den umliegenden Zentren sowie dem Rheinland. Bushaltestellen befinden sich ausreichend in der näheren Umgebung. Der städtische Bahnhof ist in einer Entfernung von rd. 500 m gelegen.

Durch die B 9 und die B 67 sind gute regionale Verkehrsanbindungen gegeben. Innerhalb des Gocher PLZ-Gebietes befinden sich zwei Autobahnauffahrten zur A 57 (Niederlande – Rheinland) in einer Entfernung von jeweils 4,5 km.

Lagequalität

Örtlich handelt es sich um eine **durchschnittliche Wohnlage**.

Baurechtliche Ausweisung/Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Bewertungsobjektes wird nach § 34 BauGB bestimmt. Dabei orientiert sich die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Bauordnungsrecht

Zur Errichtung der Doppelhaushälfte lagen Bauzeichnungen, ein Lageplan und eine Baubeschreibung, jeweils mit Datum vom 26.03.1931, vor, welche mit einem Stempel zur baupolizeilichen Prüfung vom 14.04.1931 versehen waren. Zur Errichtung des Anbaus lagen Bauzeichnungen, ein Lageplan und eine Baubeschreibung, jeweils mit Datum vom 02.05.1966, mit Stempel zur bauaufsichtlichen Prüfung und Genehmigung vom 28.06.1966 vor. Es ergeben sich aus der Prüfung der Örtlichkeit sowie der vorliegenden Unterlagen keine Zweifel an der baurechtlichen Legalität.

Erschließungszustand

- Straßenart : Gemeindestraße, fertig erschlossen
- Straßenausbau : gepflasterter Straßenbelag
- Ver-/Entsorgung : Das Bewertungsgrundstück ist, soweit erkennbar, mit Strom, Gas, Wasser sowie Telekommunikation erschlossen und verfügt augenscheinlich über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
- Erschließungsbeiträge : Zur Bewertung lag eine Bescheinigung der Stadt Goch vom 09.01.2024 vor. Demnach ergibt sich folgendes:

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch – BauGB –

Das Grundstück ist über die Nordstraße erschlossen. Diese Anlage ist erstmalig endgültig hergestellt. Eine Festsetzung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Vorschriften des BauGB kommt daher nicht in Betracht.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NRW –

Die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme ist nicht absehbar.

- Zuwegung : Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche.

Baugrund, Oberflächenbeschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück weist ein ebenes Gelände auf. Die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt auf. Die Breite des Grundstücks entlang der Straße beträgt ca. 8,50 m. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 23,50 m. Das Grundstück weist eine Nord-/Süd-Ausrichtung auf, wobei der Garten nach Norden ausgerichtet ist.

Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goch vom 09.01.2024 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Während des Ortstermins ergaben sich keine weiteren Verdachtsmomente.

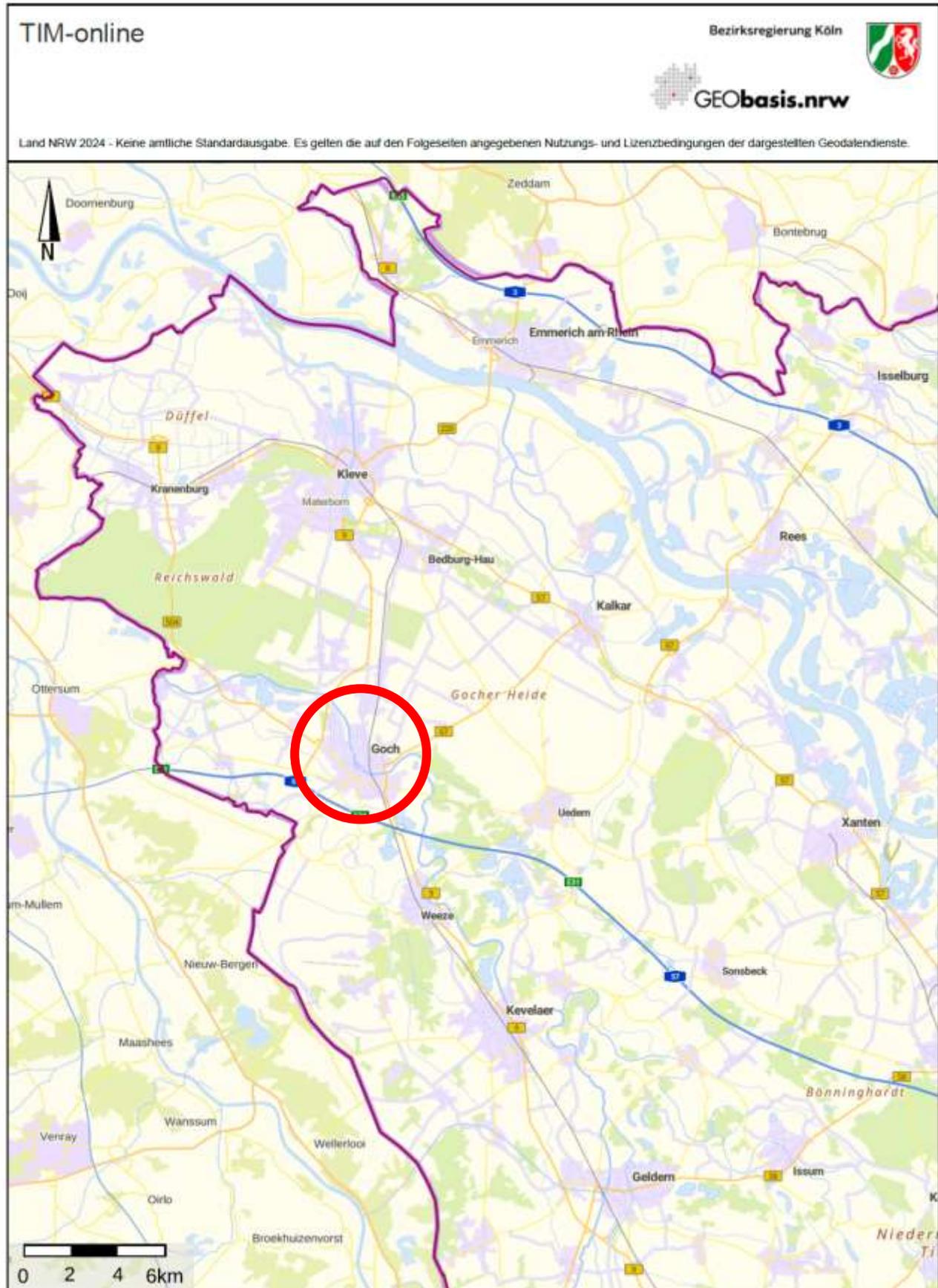
Altlasten

Eine Auskunft des Kreises Kleve aus dem Altlastenkataster vom 03.01.2024 lag zur Bewertung vor. Demnach sind in dem Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Sonstiges

- Denkmalschutz : Denkmalschutz besteht gemäß Abfrage über das Geoportal Niederrhein nicht.
- Überbauungen : Es liegen zum Stichtag, soweit ersichtlich, keine Überbauungen vor.
- wirtschaftliche Einheit : ja
- Baulandeinstufung : baureifes Land
- Erdbebenrisiko : Erdbebenzone 0-3 (Regelungen der DIN 4149:2005-4 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" sind zu beachten; Übersichtskarte des geologischen Dienstes NRW; www.gdu.nrw.de)
- geologische Besonderheiten : Es können gemäß Übersichtskarte des geologischen Dienstes NRW auslaugungsfähige Gesteinsschichten (Chlorid) vorhanden sein. Auslaugungsbedingte Bodensenkungen sind in der Region nicht bekannt, eine Wertbeeinflussung wird nicht gesehen.
- Bergbauaktivitäten : Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem durch Bergbau betroffenen Gebiet.
- Wasserschutz : Soweit aus den Daten des Umweltministeriums NRW ersichtlich ist, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich einer geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzzone.
- Hochwassergefährdung : Das Bewertungsgrundstück liegt nach Sichtung des Geodatenportals des Umweltministeriums NRW nicht in einem Bereich, der in den Hochwasserrisikokarten verzeichnet ist. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Bereich eines nach WHG festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.
- Immissionen : für die vorh. Nutzung in der Örtlichkeit nicht feststellbar

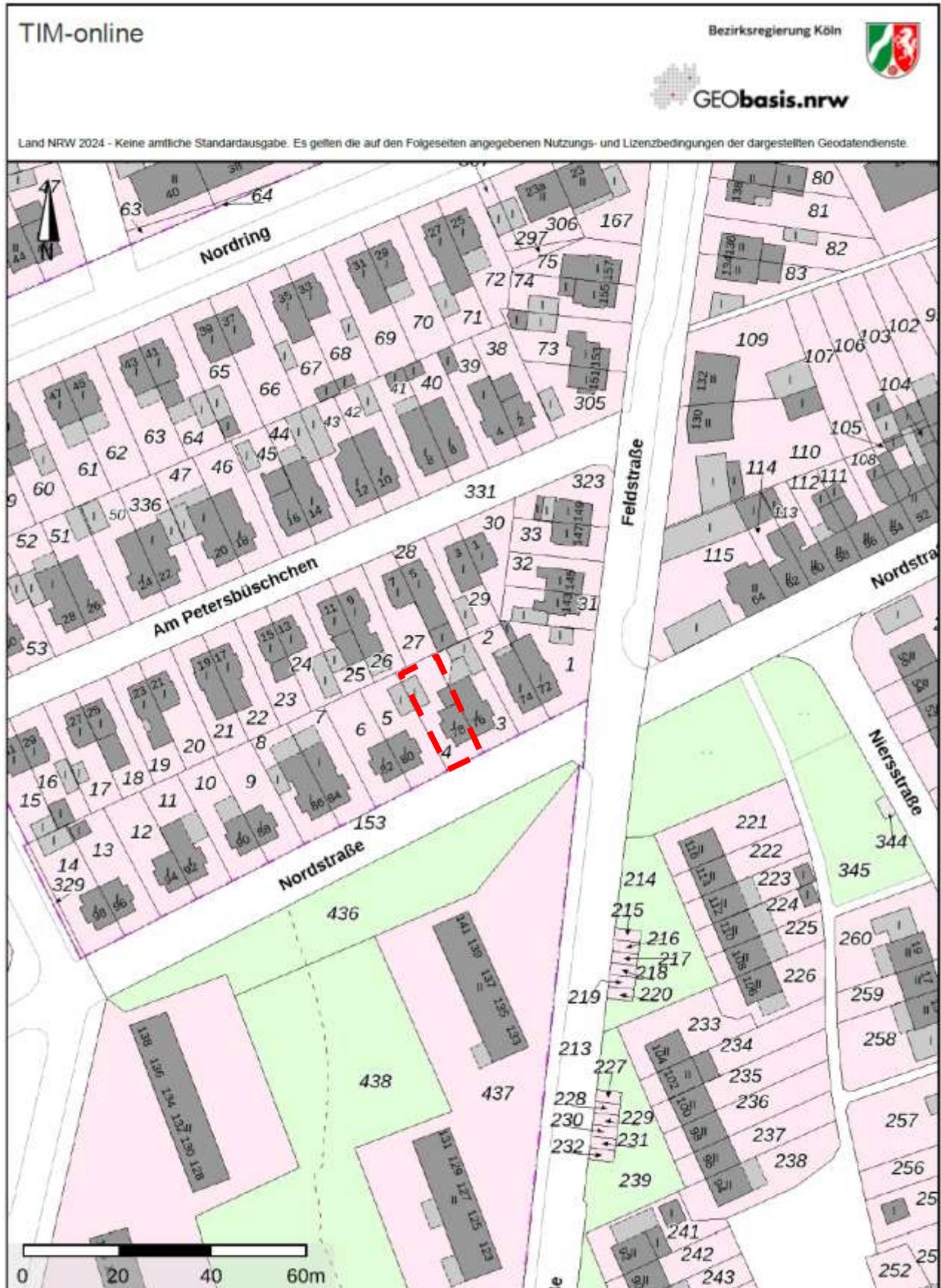
Übersichtskarte 1:200.000



Stadtplan 1:20.000



Liegenschaftskarte



Objektbeschreibung

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), Angaben in der amtlichen Bauakte sowie Annahmen zur üblichen Bauausführung im Bau- bzw. Sanierungsjahr.

Es wird eine marktübliche Nutzbarkeit des Gebäudes unterstellt. Der Zustand und die Ausstattungsqualität der Innenräume können jedoch nicht beurteilt werden. Im Folgenden wird die, aus den Erkenntnissen und Einschätzungen der von außen ersichtlichen Bauteilen, gewonnene Feststellung auf die inneren Gebäudeteile übernommen.

Objekt

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte aus dem Fertigstellungsjahr ca. 1931 nebst einer Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde in I-geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss errichtet und verfügt über einen, dem Eingang vorgesetzten, I-geschossigen, unterkellerten Flachdachanbau. Im Jahr 1966 wurde ein rückwärtiger, I-geschossiger Anbau mit Unterkellerung errichtet.

Es sind Wohnflächen im Erd- und Dachgeschoss vorhanden. Der Keller, mit untergeordneter, kellertypischer Nutzung, ist zusätzlich über eine Kelleraußentreppe zu erreichen.

Die Freifläche des Grundstücks ist überwiegend begrünt bzw. im hausnahen Bereich als Wege- und Terrassenfläche befestigt.

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, es wurde lediglich, soweit zugänglich, von außen besichtigt (siehe Fotoanlage).

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich soweit von außen ersichtlich in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand mit einer vergleichsweise einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung.

Bauzahlen

Zur Bewertung lagen Bauzeichnungen vom 26.03.1931 und vom 02.05.1966 vor. Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der bemaßten Bauzeichnungen und des Internetportals „TIM-online.nrw.de“ wurden die Flächen hinreichend genau ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht.

Zur Bewertung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt.

(Besondere Bauteile werden nicht gesondert ausgewiesen und in den Ansätzen der Herstellkosten subsumiert).

Bruttogrundfläche (BGF):

<u>Geschoss</u>	<u>BGF rd.</u>
Kellergeschoss	50 m ²
Erdgeschoss	50 m ²
Dachgeschoss	36 m ²
Summe	136 m²

(diese Angabe dient ausschließlich zu Zwecken der Wertermittlung)

Baubeschreibung

Allgemeines

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse zum Ortstermin. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser/Abwasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt - sofern nicht anders erläutert. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Kanaldichtheit wurde zudem ebenfalls nicht geprüft (Dichtheit wird unterstellt).

Allgemeines

Objekt-/ Gebäudeart	:	Einfamiliendoppelhaushälfte
Nebengebäude	:	Einzelgarage, Mauerwerk mit Flachdach, Schwingtor
Funktion / Grundrisse	:	Wohnen / funktional
Bauweise / Geschosse	:	massiv / I-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr (Ursprung / Erweiterung)	:	1931 / Anbau 1966
Renovierung / Modernisierung	:	keine Angabe
Keller	:	vollunterkellert

Bauausführung

Gründung / Fundamente	:	Einzel-/Streifenfundamente
Außenwände / Fassaden	:	Massivbauweise (Stahlbeton/Mauerwerk), Klinkerfassade
Innenwände	:	Mauerwerk, Trockenbau
Decken	:	Holzbalkendecken, über KG Stahlbeton
Treppe, Aufzug	:	keine Angabe
Dach	:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Gaube
Fenster, Außentüren	:	Aluminium, Kunststoff, Doppelverglasung, Rollläden
Innentüren	:	Holz, Holzzargen
Bodenbeläge	:	keine Angabe
Wärme-/Schallschutz	:	dem Baujahr entsprechend
besondere Merkmale	:	keine vorhanden

Haustechnik

Sanitär / Bad / WC	:	keine Angabe
Elektroinstallation	:	keine Angabe
Heizung	:	keine Angabe
Warmwasserbereitung	:	keine Angabe
Lüftung, Klima	:	keine Angabe
Brandschutz	:	dem Baujahr entsprechend

Bauzustand/-standard

Gesamtausstattung	:	einfach bis durchschnittlich
Bau- und Unterhaltungszustand	:	einfach bis durchschnittlich
Instandhaltungs-/		
Instandsetzungsmaßnahmen	:	siehe Objektbeschreibung

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Vorbemerkungen

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den, in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert nach § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachgerechte Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktconforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Herleitung des führenden Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der zum Stichtag auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlage (Einfamilienhaus) wird eine primäre Nachfrage aus der Zielgruppe der Eigennutzer erwartet. In der Regel ist der Wert somit vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- ▶ dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
- ▶ dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und
- ▶ sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. § 6 Absatz 2 unter Beachtung des § 8 Absatz 3 ImmoWertV des Wertermittlungsobjekts.

Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert i. d. R. vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- ▶ der örtlichen Verhältnisse
- ▶ der Lage und
- ▶ dem Entwicklungszustand gegliedert sind und
- ▶ nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- ▶ dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand und
- ▶ der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, 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 Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Bodenwert
		m^2	$€/m^2$	€
1	Gebäude- und Freifläche	203	220,00	44.660

BODENWERT (gesamt)

44.660

Herleitung eines angemessenen Bodenwertes

Das Bewertungsobjekt ist lt. Richtwertkartenauskunft des Online-Portals BORIS.NRW im Bereich einer Richtwertzone mit folgenden Merkmalen gelegen:

Gutachterausschuss ▶ Kreis Kleve
aktueller Stand ▶ 01.01.2023

Bestimmungsfaktoren: ▶ Wohnbaufläche
▶ I- bis II - geschossig
▶ Grundstückstiefe 35 m

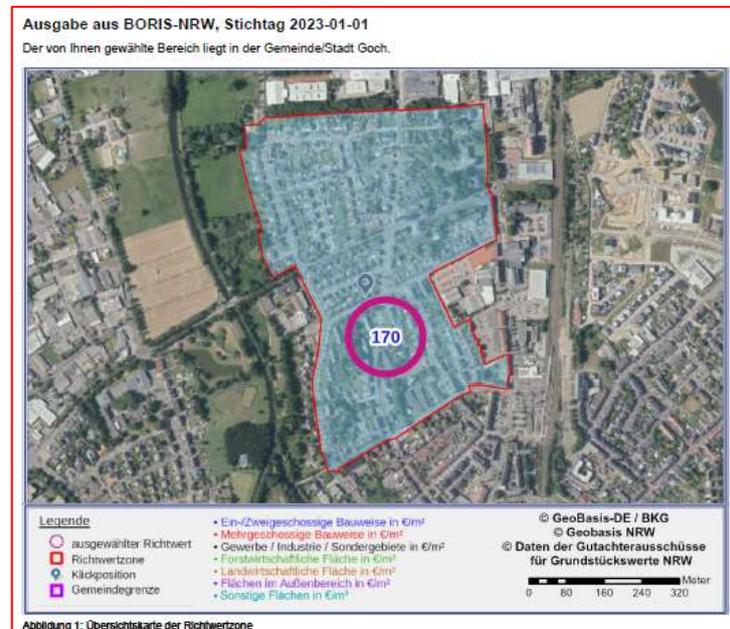
Bodenrichtwert: ▶ **170,- €/m²** (ebfrei)

Weitere wertbestimmende Faktoren wurden nicht veröffentlicht.

lagebedingte Anpassung

Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV können lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone bis zu 30 % vom ausgewiesenen, modellhaften Richtwertgrundstück betragen.

Der Gutachterausschuss weist in seinen örtlichen Fachinformationen darüber hinaus eine eigene Definition aus, demnach können die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone bis zu +/- 20 % von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen.



Die maßgebliche Richtwertzone ist relativ groß geschnitten und umfasst auch Teilbereiche entlang verkehrsträchtiger Einfallstraßen sowie Randlagen an Gewerbegebieten. Das Bewertungsgrundstück liegt zentral innerhalb der Richtwertzone und ist durch die Lage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße gegenüber dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück mit einer positiven Wertanpassung zu versehen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist ein Anpassungsfaktor für die Lage von **1,1500** als angemessen anzusehen.

Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes weicht deutlich von der des Richtwertes ab.

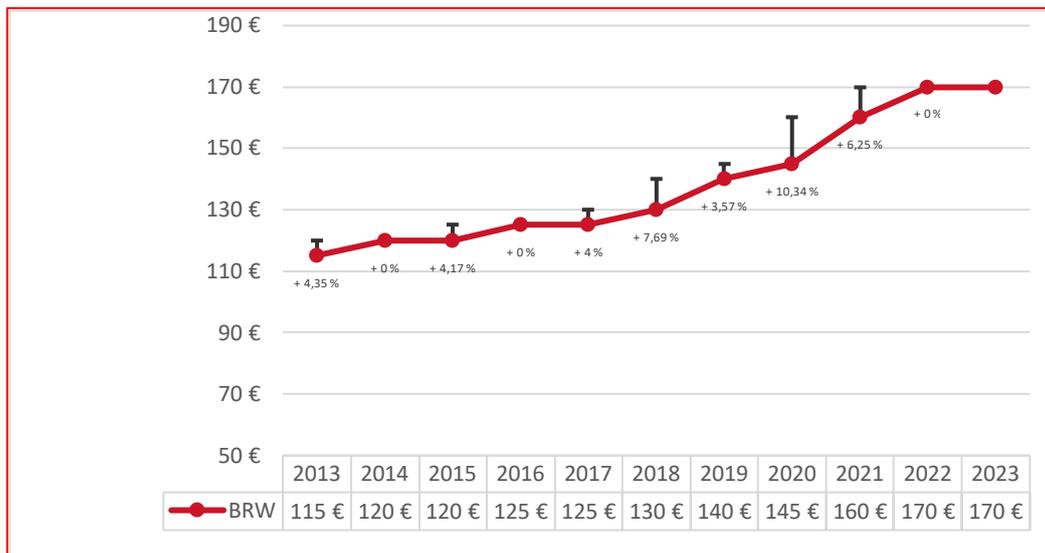
Der Gutachterausschuss weist hier Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen, jedoch lediglich bis zu einer Tiefe von 30 m, aus. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann bei weitergehenden Abweichungen eine lineare Extrapolation um jeweils 0,01-Punkt je Meter vorgenommen werden.

Demnach leitet sich der Bodenrichtwertansatz wie folgt ab:

Vergleichsgrundstück	Tiefe = 35 m	
Bewertungsgrundstück	Tiefe = 23,5 m (Nord-Süd)	Korrekturfaktor bei 23,5 m = 1,1150 (extrapoliert)

Berücksichtigung der aktuellen Marktlage

In den vergangenen Jahren wurde eine stetige Steigerung des zonalen Bodenrichtwertes, mit zunehmender Dynamik, festgestellt. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:



Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ist grundsätzlich auch im Hinblick auf den Zeitfortschritt zum maßgeblichen Stichtag zu validieren.

Hinsichtlich der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag eingetretenen Marktentwicklung erscheint eine positive Anpassung nicht opportun. Dies ist insbesondere in der weiterhin angespannten Lage im Immobilieninvestmentmarkt bzw. sonstigen exogenen Einflussfaktoren (u. a. Zinsniveau, Inflation) begründet. Insgesamt wird von einem stabilen Bodenrichtwertniveau ausgegangen.

Ableitung des maßgeblichen, objekt- und lagespezifischen Bodenwertes

Zur Bewertung wird ein angepasster Bodenwert i. H. v. 170,- €/m² x 1,1500 x 1,1150 = **rd. 220,- €/m²** angesetzt.

Sachwert

Vorbemerkungen

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den **vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen** im Sinne des § 36, dem **vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden **Bodenwert** ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von **Regionalfaktoren und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor** im Rechengang zu berücksichtigen.

Begriffserläuterungen

Definition des Bauwertes

Der Bauwert stellt die Summe der Herstellungswerte der Gebäude, besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Außenanlagen unter Berücksichtigung der Nebenkosten sowie der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände dar.

Definition des Herstellungswertes

Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes [Kubatur (m³) oder Bruttogrundfläche (BGF in m²)] mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Grundlage zur Ermittlung der Bezugsgrößen ist hier einerseits die DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) sowie andererseits die NHK 2010 (Normalherstellungskosten für Gebäude, Preisbasis 2010 inkl. Baunebenkosten, inkl. MwSt.). Die DIN 277 existiert in mehreren Ausgaben, von denen jede für die Wertermittlung von Bedeutung ist. *(Zu den Unterschieden siehe z.B. Birker, Normen-Neufassung für Hochbauten).*

Nicht in den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören u.a. solche Kosten, welche für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen anfallen. Die Höhe der Baunebenkosten ist abhängig von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und hängt damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Sie werden in der Wertermittlungspraxis als pauschalisierte Erfahrungswerte in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). (Davon unabhängig ist die tatsächliche technische Standdauer zu sehen, welche wesentlich länger sein kann.)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Von dieser Größe leitet sich die in der Wertermittlung zum Ansatz gebrachter Alterswertminderungsfaktor (unabhängig vom Alter der Gebäude) ab.

Alterswertminderung

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird beim Wertansatz auf die Reproduktionskosten abgestellt. Daher ist es erforderlich, die Wertminderung als Alterswertminderung gesondert zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung wird anhand des **Alterswertminderungsfaktor** ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht nach § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Folglich: Alterswertminderungsfaktor = $\frac{RND}{GND}$

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hierzu zählen die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Dabei sind insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze (innere Erschließung), Einfriedungen, Wegebefestigungen, Gartenanlagen/ Pflanzungen (die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören) zu nennen. Üblicherweise werden die Außenanlagen in der Wertermittlungspraxis pauschaliert angegeben. Die Grundlage für die Ermittlung des Wertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist den Modellbeschreibungen des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen.

Marktanpassung/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind innerhalb des Wertermittlungsverfahrens regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- ▶ die allgemeinen Wertverhältnisse,
- ▶ die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse i. S. d. § 7 Abs. 1 ImmoWertV erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von **Sachwertfaktoren**.

Durch den örtlichen Gutachterausschuss werden Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden, modellkonformen Sachwerten abgeleitet. Diese sind im Rechengang des Sachwertverfahrens, zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwertes, zugrunde zu legen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Sachwert

Nr.	Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Regional- faktor	Alterswert- minderungsfaktor <i>RND : GND</i>	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen €
			<i>Jahre</i>		<i>Anzahl</i>	€			
1	Wohnhaus	1931	80	30	136 m ² BGF	1.222	1,0000	0,3750	62.633
2	Gauben	1931	80	30	gem. NHK	12.370	1,0000	0,3750	4.638
3	Kelleraußentreppe	1931	80	30	gem. NHK	10.750	1,0000	0,3750	4.031
4	Garage	1980	60	30	22 m ² BGF	869	1,0000	0,5000	9.559

Σ 80.861

Σ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV) 80.861

+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) 10.000

+ Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) 44.660

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (35 ImmoWertV) 135.521

± objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 i. V. m. § 21 ImmoWertV) x 1,3000

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35.2 ImmoWertV) 176.177

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Wertminderung für Schäden und Mängel - 20.000

Wertminderung wegen fehlender Innenbesichtigung - 17.618

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS 138.559

Erläuterung der Ableitung der Wertermittlungsansätze

Vorbemerkungen

Als wertbestimmendes Verfahren wurde das Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV herangezogen.

Alterswertminderung

Nach Maßgabe der ImmoWertV und den Parametervorgaben des Gutachterausschusses im Kreis Kleve wird zur Bewertung die lineare Alterswertminderung angewendet.

Baujahr

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Nutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Ø Nutzungsdauern für den Bauwert i. S. d. ImmoWertV, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer:

- ▶ Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre
- ▶ Einzelgaragen 60 Jahre

Als Grundlage für die Restnutzungsdauer dient die Anlage 2 der ImmoWertV, Model zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.

Gemäß Tabelle 1 lassen sich nachfolgende Merkmale ermitteln und in einem Punktesystem objektivieren.

Auf Basis der Erkenntnisse zum Ortstermin wird mithin folgende Ableitung vorgenommen:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4 ¹
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2 ¹
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
	20	8

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Hier demnach ermittelter **Modernisierungsgrad:**
6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

¹ unter der Berücksichtigung der Wertminderungen gem. objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Erläuterungen)
Auftragsnummer VP 23-327

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird hinsichtlich des Zustandes des Objektes, der Ausstattung sowie der vorgefundenen Bausubstanz zu Grunde gelegt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird zum Bewertungsstichtag eine Restnutzungsdauer nach sachverständiger Rundung von **30 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Für die Garage wird, unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, eine Restnutzungsdauer von **30 Jahren** angesetzt.

Die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nur dann erreicht werden, wenn veraltete Gewerke, die deutliche Modernisierungsrückstände aufweisen, revitalisiert werden sowie die eklatantesten Bauschäden behoben werden. Diese Maßnahmen sind in der Punktetabelle zur Berechnung des Modernisierungsgrades berücksichtigt worden.

Bauzahlen

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Baukosten

Die Ableitung des Bauwerts erfolgt auf Grundlage der Parameter des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW) um die Herleitung des abschließend zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwendenden Marktanpassungsfaktors sachgerecht durchführen zu können.

Laut Grundstücksmarktbericht 2023 werden bei der Anwendung dieses Modells folgende Kriterien nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses des Kreises Kleve berücksichtigt:

- | | |
|-------------------------------|---|
| ▶ Normalherstellungskosten | NHK 2010, Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten |
| ▶ Länderfaktor NRW: | 1,0 |
| ▶ Regionalfaktor Kreis Kleve: | keine |

Ableitung der Baukosten gem. NHK 2010

Wohngebäude

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ▶ Gebäudestandard: | 2,31 vgl. Herleitung im Anhang |
| ▶ Objekttypus: | Einfamiliendoppelhaushälfte
79 % Anteil Typ 2.01 - KG, EG, voll ausgebautes DG
21 % Anteil Typ 2.03 - KG, EG |
| ▶ Spanne: | 626,- €/m ² - 1.200,- €/m ² BGF |
| ▶ Kostenkennwert: | 727,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |
| ▶ Berücksichtigung fehlender Drempel: | - 45,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |
| ▶ gewogener Kostenkennwert: | 682,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |

Garage

- | | |
|-----------------------------|--|
| ▶ Gebäudestandard: | 4 |
| ▶ Objekttypus: | Einzel- oder Mehrfachgarage,
Typ 14.1 |
| ▶ Spanne: | 245,- €/m ² - 780,- €/m ² BGF |
| ▶ gewogener Kostenkennwert: | 485,- €/m ² BGF (inkl. 12 % Baunebenkosten) |

Korrekturfaktoren:

- | | | |
|-----------------------------|--|----------------------------------|
| ▶ Indexierung: | Baukostenindex 2015 = 100; Stand IV/2023: 161,3
Baukostenindex 2015 = 100; Stand II/2010: 90,0 (NHK 2010) | |
| ▶ Baukostenansatz Wohnhaus: | 682,- €/m ² BGF x (161,3/90,0) = | rd. 1.222,- €/m ² BGF |
| ▶ Baukostenansatz Garage: | 485,- €/m ² BGF x (161,3/90,0) = | rd. 869,- €/m ² BGF |

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile

Es werden folgende indexierte Herstellungskosten angesetzt:

Dachgauben	12.370 €
Kelleraußentreppe	10.750 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz der Baunebenkosten und Außenanlagen orientiert sich an objekttypischen Spannen. Zur Bewertung wird ein Ansatz von **10.000 €** für die Außenanlagen als angemessen angehalten.

§ 7.1.3 i. V. m. § 21 Absatz 3 ImmoWertV: Allgemeine Wertverhältnisse, Sachwertfaktoren

Bei Wertermittlungen von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, welche normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und individuelle Merkmale des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes des Grundstücks an den Verkehrswert mittels eines s. g. Sachwertfaktors erforderlich.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist im aktuellen Grundstücksmarktbericht eine Formel zur Ableitung eines Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Bei der Anwendung dieses Modells wurden folgende Kriterien nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- | | |
|--|--|
| ▶ Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| ▶ Alterswertminderung: | linear |
| ▶ Zuschlag für ausgebauten Spitzböden: | pauschal, abhängig von der Ausbaufäche |
| ▶ besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: | pauschalierte Zeitsachwerte |
| ▶ Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag: | Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes |

Bei der Ermittlung des Sachwertfaktors sind insgesamt 392 Kauffälle aus dem Jahr 2022 in die Auswertung eingeflossen.

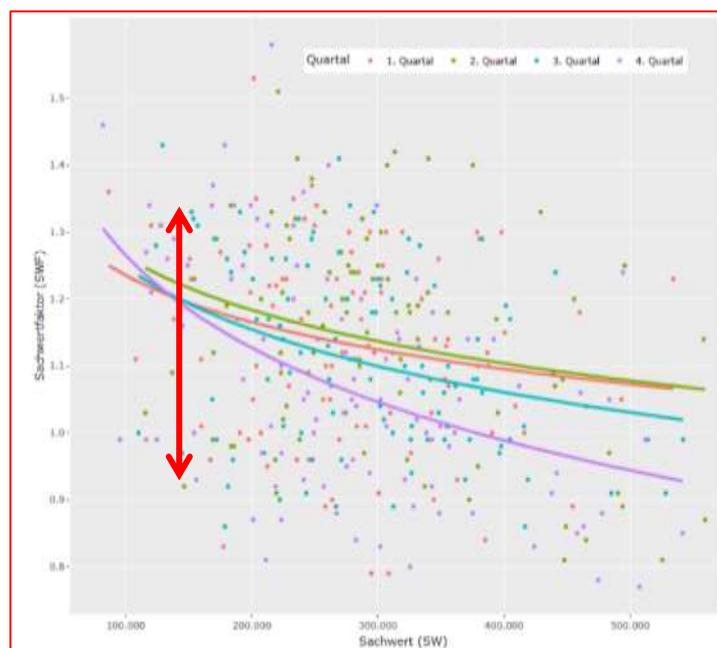
Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
Baujahr:	Baujahre 1900 bis 2019
Grundstücksgröße:	$\leq 1.200 \text{ m}^2$
Wohnfläche:	70 m^2 bis 250 m^2
Eigentumsart:	Normaleigentum

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf 2022 wurden für die einzelnen Quartale ausgleichende Regressions-funktionen ermittelt. Diese berechnen sich nach den folgenden Formeln:

1. QT $SWF = 2,400 - 0,101 \ln(vSW)$
2. QT $SWF = 2,590 - 0,115 \ln(vSW)$
3. QT $SWF = 2,916 - 0,144 \ln(vSW)$
4. QT $SWF = 3,566 - 0,200 \ln(vSW)$

Demnach ergibt sich, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes (vSW) bezogen auf das 4. Quartal ein rechnerischer Sachwertfaktor von ca. 1,2000.



Die Bandbreite im Vertrauensbereich veröffentlichten Sachwertfaktoren für das o. g. Wertniveau liegt bei rd. 0,9500 – 1,3500.

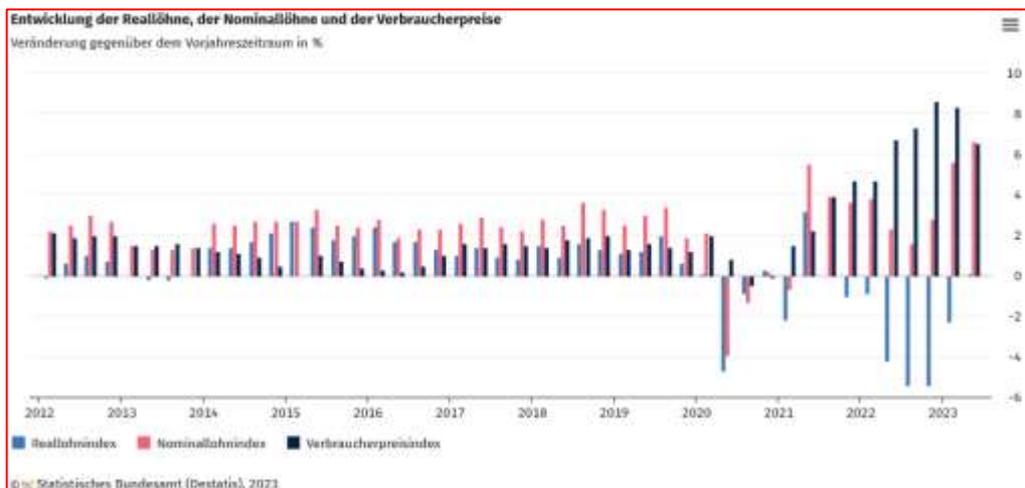
Seit dem Frühjahr 2022 sorgen die stark gestiegenen Finanzierungskosten mit sehr stark gestiegenen Baukosten und Energiepreisen deutschlandweit für eine große Unsicherheit am Transaktionsmarkt, sodass am dem Immobilienmarkt aktuell eine Stagnation mit überwiegend fallenden Preisen zu beobachten ist.

Insbesondere die Zinsentwicklung für Baufinanzierungen zeigt, dass die aktuellen Zinssätze für eine Finanzierung mit 10- bzw. 15-jähriger Zinsbindung auf dem höchsten Niveau seit über 10 Jahren liegen:

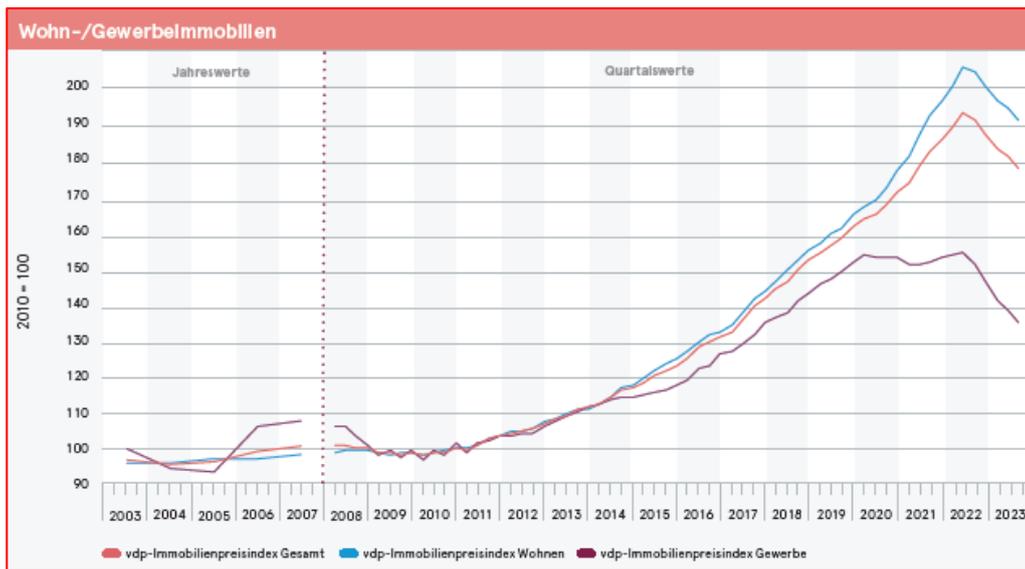


Quelle: www.interhyp.de, abgefragt im November 2023

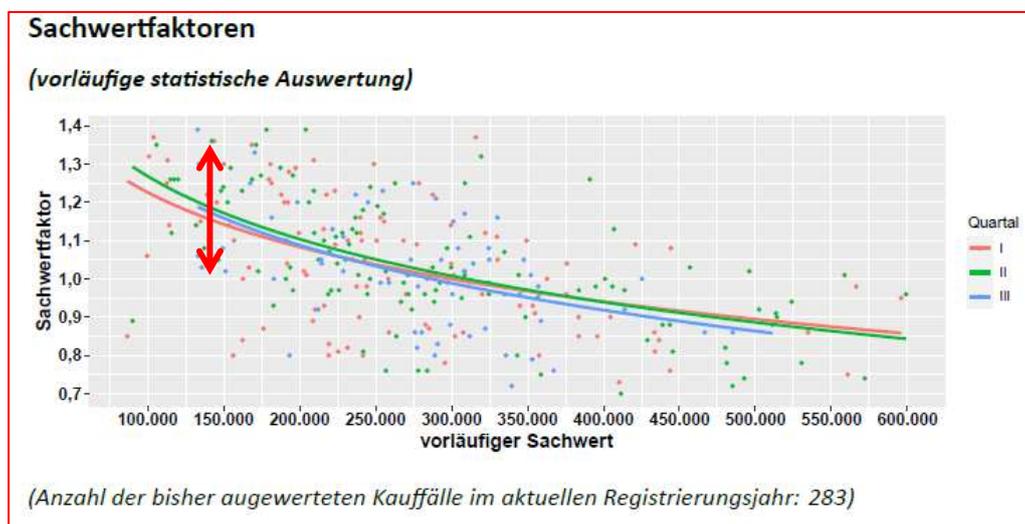
Die Entwicklung des durchschnittlichen verfügbaren Einkommens bzw. die Entwicklung der Reallöhne zum Bewertungsstichtag rückläufig:



Die vdpResearch GmbH veröffentlicht für das III. Quartal 2023 folgenden Immobilienpreisindex:



Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist erstmalig im letzten Quartal des Jahres 2023 einen unterjährigen (vorläufigen) Zwischenbericht aus, um die aktuelle Marktdynamik darzustellen. Für die stichtagsbezogene Marktanpassung mittels Sachwertfaktor stellen sich im Auswertungszeitraum I/2023 bis III/2023 die Daten wie folgt dar:



Die Bandbreite im Vertrauensbereich der vorläufigen Sachwertfaktoren für das ermittelte Wertniveau liegt demnach bei rd. 1,0000 – 1,3500.

Das Bewertungsobjekt weist für den regionalen Immobilienmarkt insgesamt einen durchschnittlichen, marktgängigen Standard auf. Unter Abwägung der Objekt- und Lageeigenschaften sowie der aktuellen Marktsituation, mit einem etablierten Verkäufermarkt, wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses in Höhe von **1,3000** als angemessen angesehen.

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge

keine

Abschläge

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, welche zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch, auf Einzelpositionen bezogene, Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes in der Regel nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei bzw. augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Der Abschlag ist unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungszeitpunkt herrschenden aktuellen Grundstücksmarktsituation zu schätzen. Kleine Schönheitsfehler haben in der Regel keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen. Sie sind in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend vorhanden. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrages kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll. (OLG Schleswig, Urt. vom 6.6.2007 – 14 U 61/06, ifs – Informationen 2/08, S. 22 ff.)

Die Klinkerverblendung der Außenmauern weist im Fugenbereich deutliche Risse und Setzungen auf, **deren Ursache ohne Bauteilöffnungen bzw. bautechnische Untersuchungen nicht verifiziert werden kann.** Zumindest sind die entstandenen Bauschäden fachmännisch auszubessern.

Entlang der Außenwände, im Bereich der Kelleraußentreppe sowie im Sockelbereich des Erdgeschosses ist zudem eine umlaufend Mauerwerksfeuchtigkeit in Form von Ausblühungen festzustellen. Eine umfassende Trockenlegung würde aus sachverständiger Sicht wirtschaftlich unververtretbare Aufwendungen verursachen, denen keine signifikanten Wertverbesserungen entgegenstehen dürften. Da Marktteilnehmer diesen Umstand allerdings in Kaufpreisverhandlungen als wertmindernd in ihre Überlegungen einfließen lassen, wird dieser Aspekt in Form einer Wertminderung gewürdigt.

Insgesamt wird die o. g. Bauschäden, das Mauerwerk betreffend, eine Wertminderung i. H. v. **10.000 €** angesetzt.

Die Dachanschlüsse (Holzbau, Überstände, Rinne, Fassade im Traufbereich) sind zu bearbeiten. Das Dach weist insgesamt eine Durchhängung auf, sodass eine fachgerechte Ertüchtigung von Teilen des Daches empfohlen wird. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass eine energetische Maßnahme zu Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachflächen im Sinne des GEG noch vorzunehmen sind. Nach gutachterlichem Ermessen wird eine pauschalierte Wertminderung von **10.000,- €** zum Abzug gebracht.

Insgesamt wird somit eine objektspezifische Wertminderung i. H. v. **20.000,- €** angesetzt.

Dieser Betrag wird unter dem Gesichtspunkt einer Wertminderung geschätzt. Diese Wertminderung spiegelt nicht die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten wider. Grundlage der Bemessung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere der Abzugspositionen für Bauschäden, ist der Grad der Abweichung des festgestellten Objektzustandes, von den Eigenschaften eines Durchschnittsobjektes am Markt.

Fehlende Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung des Hauses nicht möglich war, ist eine Überprüfung des Unterhaltungszustandes und eine Mängelbewertung sowie eine Beurteilung eines Sanierungsstaus nicht vollständig möglich. Als Risikoabschlag wird eine Wertminderungsposition von pauschal **10 %** vom vorläufigen marktangepassten Sachwert abgezogen.

Ableitung eines Immobilienrichtwertes

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist im Grundstücksmarktbericht 2023 Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Immobilienrichtwertes für ein Ein-/Zweifamilienhaus aus. Zu Immobilienrichtwerten führt der Gutachterausschuss folgendes aus:

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes erfolgt in Anlehnung an das von der AGVGA 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“. Der Gutachterausschuss hat hierzu 1.532 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 ausgewertet, welche folgende Kriterien erfüllen:

Erwerb der Immobilie:	2019 - 2022
gezahlter Kaufpreis:	80.000 € - 658.000 €
Baujahr:	1890 - 2022
Bodenwert:	21.000 € - 140.000 €
Grundstücksfläche:	140 m ² - 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 m ² - 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,75 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 279 €/m². Weiterhin wird folgendes im Grundstücksmarktbericht ausgeführt:

Immobilienrichtwerte:

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Es werden folgende Vergleichsfaktoren veröffentlicht:

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Immobilienrichtwertes für ein Ein-/Zweifamilienhaus

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung (Kommune)		
Kreis Kleve	1,00	1.532
Bedburg-Hau	0,99	81
Emmerich am Rhein	0,97	219
Goch	0,98	215
Kalkar	1,00	68
Kleve	1,01	244
Kranenburg	1,01	97
Rees	0,97	87
Uedem	0,98	51
Geldern	1,03	117
Issum	1,04	51
Kerken	1,02	50
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	125
Rheurdt	1,09	19
Straelen	1,03	36
Wachtendonk	1,03	17
Weeze	0,99	55

Klasse	VF	Anzahl
Baujahr		
1890 bis 1949	0,72	231
1950 bis 1959	0,74	128
1960 bis 1969	0,79	216
1970 bis 1979	0,87	212
1980 bis 1989	0,92	163
1990 bis 1999	0,97	201
2000 bis 2009	1,00	294
2010 bis 2018	1,07	76
2019 bis 2022	1,17	11

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche²		
75 bis 109 m ²	1,09	283
110 bis 129 m²	1,00	437
130 bis 149 m ²	0,92	351
150 bis 179 m ²	0,84	284
180 bis 209 m ²	0,75	117
210 bis 250 m ²	0,68	60

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau³		
< 140 €/m ²	0,93	495
140 bis 199 €/m²	1,00	865
200 bis 350 €/m ²	1,04	172

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,92	586
Reihenmittelhaus	0,87	158
freistehend	1,00	788

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,95	641
vorhanden (zu 100 %)	1,00	891

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard⁴		
1,3 bis 1,7	k.A.m. ¹	1
1,8 bis 2,2	0,77	115
2,3 bis 2,7	0,90	460
2,8 bis 3,2	1,00	603
3,3 bis 3,7	1,12	285
3,8 bis 4,2	1,17	67
4,3 bis 4,7	k.A.m. ¹	1

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp⁵ (Gebäudealter: mind. 26 Jahre)		
baujahrstypisch	1,00	1.187
teilmodernisiert	1,10	342
neuzeitlich	1,33	3

Klasse	VF	Anzahl
Grundstücksfläche		
bis 150 m ²	0,84	3
151 bis 250 m ²	0,86	139
251 bis 350 m ²	0,92	283
351 bis 450 m ²	0,96	250
451 bis 600 m²	1,00	359
601 bis 800 m ²	1,05	334
801 bis 1.000 m ²	1,06	110
1.000 bis 1.200 m ²	1,07	54

¹ keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen
² Die im Regressionsmodell verwendeten Wohnflächen basieren auf Angaben der Eigentümer oder ggf. beteiligter Makler.
³ Das Bodenwertniveau ist entsprechend der Beispielrechnung in Kapitel 4.7 zu ermitteln.
⁴ Der Gebäudestandard ist gemäß der in Kapitel 8.3 dargestellten Tabelle zu bestimmen.
⁵ Der Modernisierungstyp ist mit Hilfe der in Kapitel 8.4 dargestellten Punktetabelle zu ermitteln.

Zu den o. g. Vergleichsfaktoren erläutert der Gutachterausschuss folgendes:

Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Der Werteeinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage folgender Formel:

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

Vergleichspreis = 3.150,- €/m²

x VF_{Gebietszuordnung} x VF_{Baujahr} x VF_{Wohnfläche} x VF_{Keller} x VF_{Gebäudestandard}
x VF_{Bodenwertniveau} x VF_{Bauweise} x VF_{Grundstücksfläche} x VF_{Modernisierungstyp}

In Bezug auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Ableitung:

Merkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
Gebietszuordnung (Kommune)	Goch	1,00 (sachverständige Einschätzung)
Baujahr	1931 bzw. 1966	0,75 (gemittelt)
Wohnfläche	rd. 62 m ²	1,20 (extrapoliert)
Bodenwertniveau	170 €/m ²	1,00
Bauweise	Doppelhaushälfte	0,92
Keller	vorhanden (zu 100 %)	1,00
Gebäudestandard	2,75	0,95 (interpoliert)
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	1,10
Grundstücksfläche	203 m ²	0,86
Die Multiplikation der Umrechnungsfaktoren ergibt einen Faktor von: 0,98 x 0,72 x 1,09 x 1,00 x 0,92 x 1,00 x 0,95 x 1,10 x 0,86		0,74
angepasster Immobilienrichtwert	3.150 €/m ² x 0,74	2.331 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	62 m ² x 2.331 €/m ²	144.522 €

Es ergibt sich eine Spanne von 2.052 €/m² bis 2.610 €/m² (127.224 € bis 161.820 €).

Für das Bewertungsobjekt, bestehend aus dem Wohnhaus, den Außenanlagen und dem Bodenwert inkl. Berücksichtigung der Marktanpassung, ergibt sich auf Grundlage des Sachwertverfahrens ein Wert von 152.481,- €. Dieser liegt innerhalb der oben ausgewiesenen Bandbreiten.

² exkl. besonderer Bauteile (u. a. Dachgauben) und Garage

Ergebnisübersicht

		Verkehrswert nach § 194 BauGB
Werte	Sachwert	138.559
	zur Rundung	+ 1.441
Verkehrswert		140.000
	Ableitung vom Sachwert	

Erläuterungen zum Endergebnis

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung aller bekannten wertrelevanten Einflüsse nach § 194 BauGB auf Grundlage des Sachwertes zum zugrundeliegenden Stichtag ermittelt zu rd.

140.000 €

erstellt am: 20.03.2024

Dr.-Ing. Klaus Völling
öbvS / HypZert F

Anhang:

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auskunft über Erschließungsbeiträge
Bauzeichnungen
Ableitung NHK 2010

Fotodokumentation

Straßenansicht



Straßenansicht links



Straßenansicht rechts



Straßenflucht mit deutlich sichtbarer
Dachdurchhängung



Garage



Seitenansicht Garage



Anbau



Anbau



Rückansicht



Garten



Kelleraußentreppe



Fenster



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Risse Fassade



Detail Risse Fassade



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Ausblühungen Sockel



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Grundbuchauszug

Amtsgericht Kleeve

Grundbuch von Goch

Blatt 649A

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 14.12.2005, Leuchtenberg

letzte Änderung 30.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 30.08.2023 - Seite 2 von 12

Amtsgericht Kleeve Grundbuch von Goch Blatt 649A Bestandsverzeichnis

laufende Nummer der Grundstücke	Einer Zehner Hundert	Einer laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	3	4				5			
2		gelöscht	Goch	32	4	1026	Gebäude- und Freifläche Hof- u. Gebäudefläche.		2	03
							Nordstraße 78			

letzte Änderung 30.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 30.08.2023 - Seite 3 von 12

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Goch Blatt 649A Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5		2	Aufgelassen am 17. Mai 2002 und eingetragen am 16. Juli 2002. <i>Müller</i> <i>D.W.</i>
6		2	Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Kleve, 17 IV 683/16) berichtet am 05.10.2016. Ekers
7		2	Auf Grund Auflassung vom 09.03.2021 eingetragen am 02.08.2021. Frerix

G5 77 Grundbuchamt vom 30.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 30.08.2023 - Seite 6 von 12
Stempelamt und ZMA Krefeld

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Goch Blatt 649A Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1,2	gelöscht		
3	2		
4	2		
5	1		
6	2		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 8 K 32/23). Eingetragen am 30.08.2023. Schoofs

letzte Änderung 30.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 30.08.2023 - Seite 7 von 12

Amtsgericht Kleve		Grundbuch von Goch		Blatt 649A		Abteilung II	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	4	5	4	5	4	5
				3	Vormerkung gelöscht am 5. November 1973. <i>[Signature]</i>		
				4	Gelöscht am 7. September 1993. <i>[Signature]</i>		
				5	Gelöscht am 02.08.2021. Frerix		

G5 73 Grundbuchamt Zweite Inst. (18) - letzte Änderung 30.08.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 30.08.2023 - Seite 8 von 12
Grundbuchamt Kleve

3
2
1

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadtverwaltung Goch, Markt 2, 47574 Goch

Herrn
Dr. Klaus Völling
Greversweg 34
47574 Goch

Goch, 09.01.2024
Aktenzeichen 10/24-BLA

Gebühr: 30,00 €
Bei Zahlung bitte unbedingt das
Kassenzeichen 01610190100/1061
angeben!!!

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goch
Hier: Ihre Anfrage vom 02.01.2024, Ihr Zeichen: VP 23-327

Sehr geehrter Herr Dr. Völling,

zu Lasten des Grundstückes Gemarkung Goch, Flur 32, Flurstück 4 (Nordstraße 78) ist keine Baulast eingetragen.

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) beträgt die Gebühr für diese Auskunft

30,00 €.

Bitte überweisen Sie die Gebühr unter Angabe des Kassenzeichens **01610190100/1061** auf eines der nebenstehend genannten Konten innerhalb einer Woche nach Empfang dieses Bescheides.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf erhoben werden.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag:

Windhuis

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Dienstgebäude:
Markt 2
47574 Goch

Raum:
3.14

Zustelladresse:
Markt 2
47574 Goch

Frau Windhuis
Bauaufsicht

Tel. +49 (0) 2823 320-225
Fax +49 (0) 2823 320-825
anja.windhuis@goch.de
www.goch.de

Konten der Stadtkasse:
Sparkasse Rhein-Maas
IBAN DE16 3245 0000 0000 1011 39
BIC WELADED1KLE

Commerzbank Goch
IBAN DE44 3244 0023 0830 9809 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank Goch
IBAN DE42 3247 0077 0306 7006 00
BIC DEUTDE3324

Postbank Köln
IBAN DE54 3701 0050 0019 9405 04
BIC PBNKDEFF

Volkbank an der Niers
IBAN DE10 3206 1384 0000 0280 29
BIC GENODED1GDL

QR-Code für Ihre Überweisung



Auskunft aus dem Altlastenkataster

Der Landrat



Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

per E-Mail
Dr. Völling & Partner GmbH
Frau Elisa Maas
Steinstraße 14
47574 Goch

Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-705
Ansprechpartner/in: Frau Moldrickx
Zimmer-Nr.: E.259
Durchwahl: 02821 85-434
(Bitte stets angeben) → Zeichen: 6.1/6.3-700-00002-2024-Bo-AK
Datum: 03.01.2024

**Auskünfte aus dem Altlastenkataster
Ihre Anfrage vom 02.01.2024
Ihr Zeichen VP 23-327**

Sehr geehrte Frau Maas,

für das Grundstück Goch, Nordstr. 78
Gemarkung Goch, Flur 32, Flurstück 4

sind in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land
Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Ich weise darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher
möglich.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Moldrickx

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 18:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Rhein-Maas
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0018 99
BIC: WELADED1KLE

Sparkasse Krefeld
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44
BIC: SPKRDE33

Postbank Köln
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01
BIC: PBNKDEFF

<http://www.kreis-kleve.de> • e-mail: info@kreis-kleve.de • Vermittlung: 02821 85-0
Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linie 49 (City-Bus) bis Haltestelle Postamt, NIAG-Bus-Linie 54 oder RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee

Auskunft über Erschließungsbeiträge



Stadverwaltung Goch, Postfach 10 05 51, 47565 Goch

Dr. Klaus Völling
Greversweg 34
47574 Goch

Goch, 09.01.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

BESCHEINIGUNG

Nordstraße 78
Gemarkung Goch, Flur 32, Flurstück 4

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch – BauGB –

Das o. a. Grundstück ist über die Nordstraße erschlossen. Diese Anlage ist erstmalig endgültig hergestellt. Eine Festsetzung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Vorschriften des BauGB kommt daher nicht in Betracht.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NRW –

Die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme ist nicht absehbar.

Kanalanschlussbeiträge und -kosten nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NRW –

Diesbezüglich verweisen wir an den Abwasserbetrieb der Stadt – A6R – (Tel.: 9718-108). Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

l.A.

Ursula van Straaten

Vermögensbetrieb der Stadt Goch

Dienstgebäude:
Jurgensstraße 6
47574 Goch

Raum:

Zustelladresse:
Postfach 10 05 51
47565 Goch

Ursula van Straaten
Beitragswesen

Tel. +49 (0) 28 23 / 9718-113
ursula.van.straaten@goch.de
www.goch.de

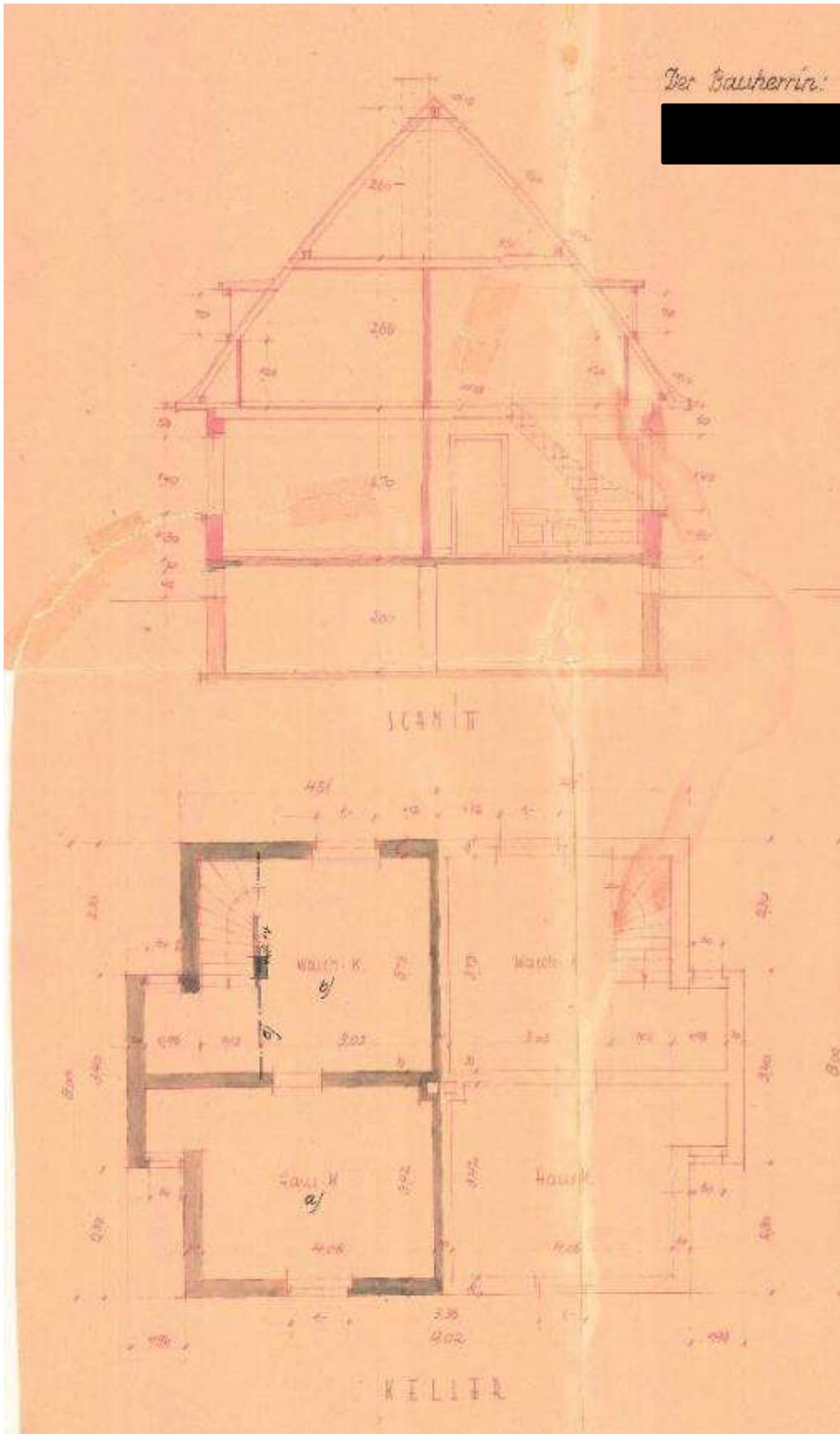
Betriebsleiter:
Dipl.-Ing. Wolfgang Jansen

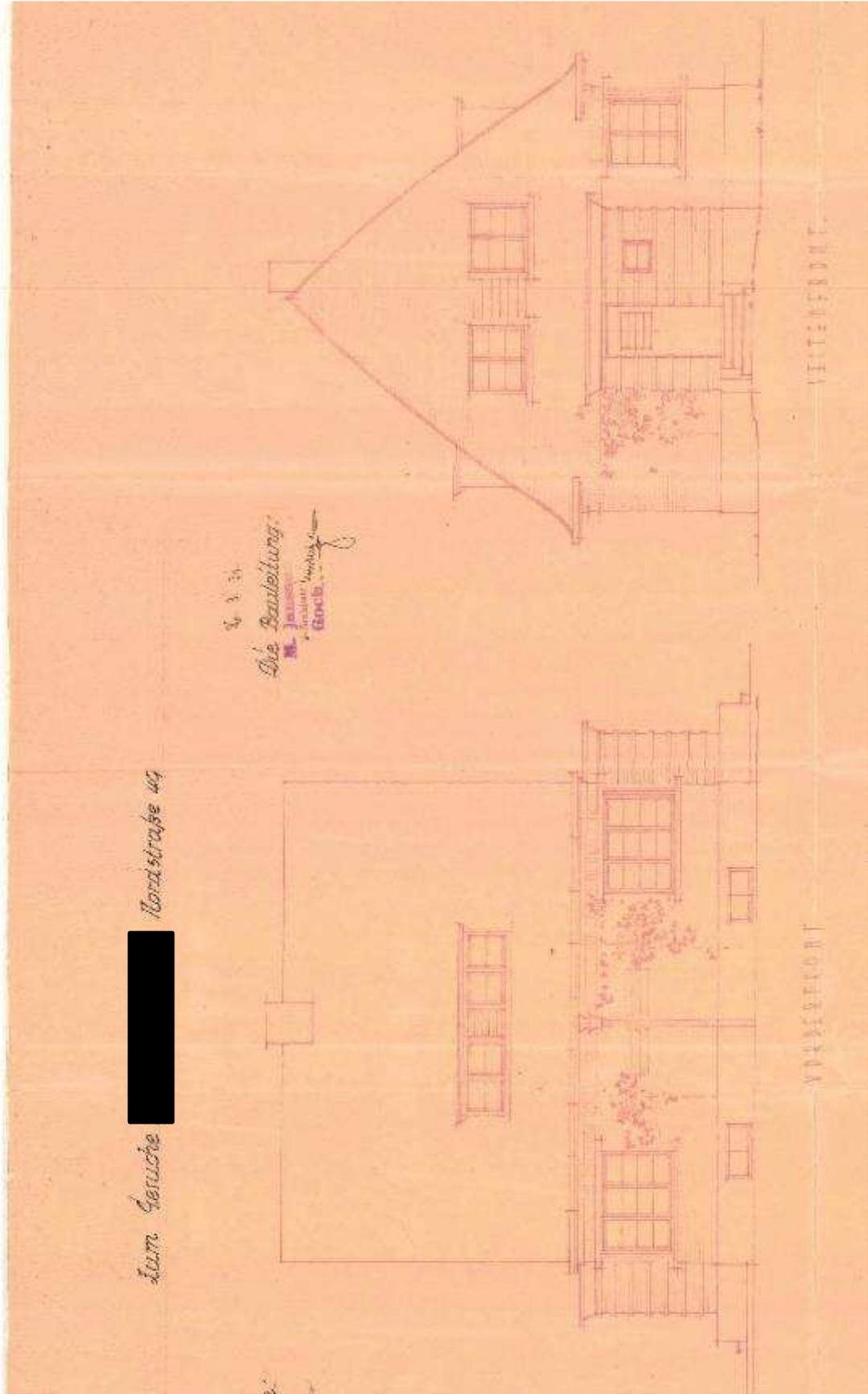
**Vorsitzender des
Bau- u. Planungsausschusses:**
Jürgen Verumanns

Konten:
Deutsche Bank Goch
IBAN: DE30 3247 0077 0300 0148 00
BIC: DEUTDE3324

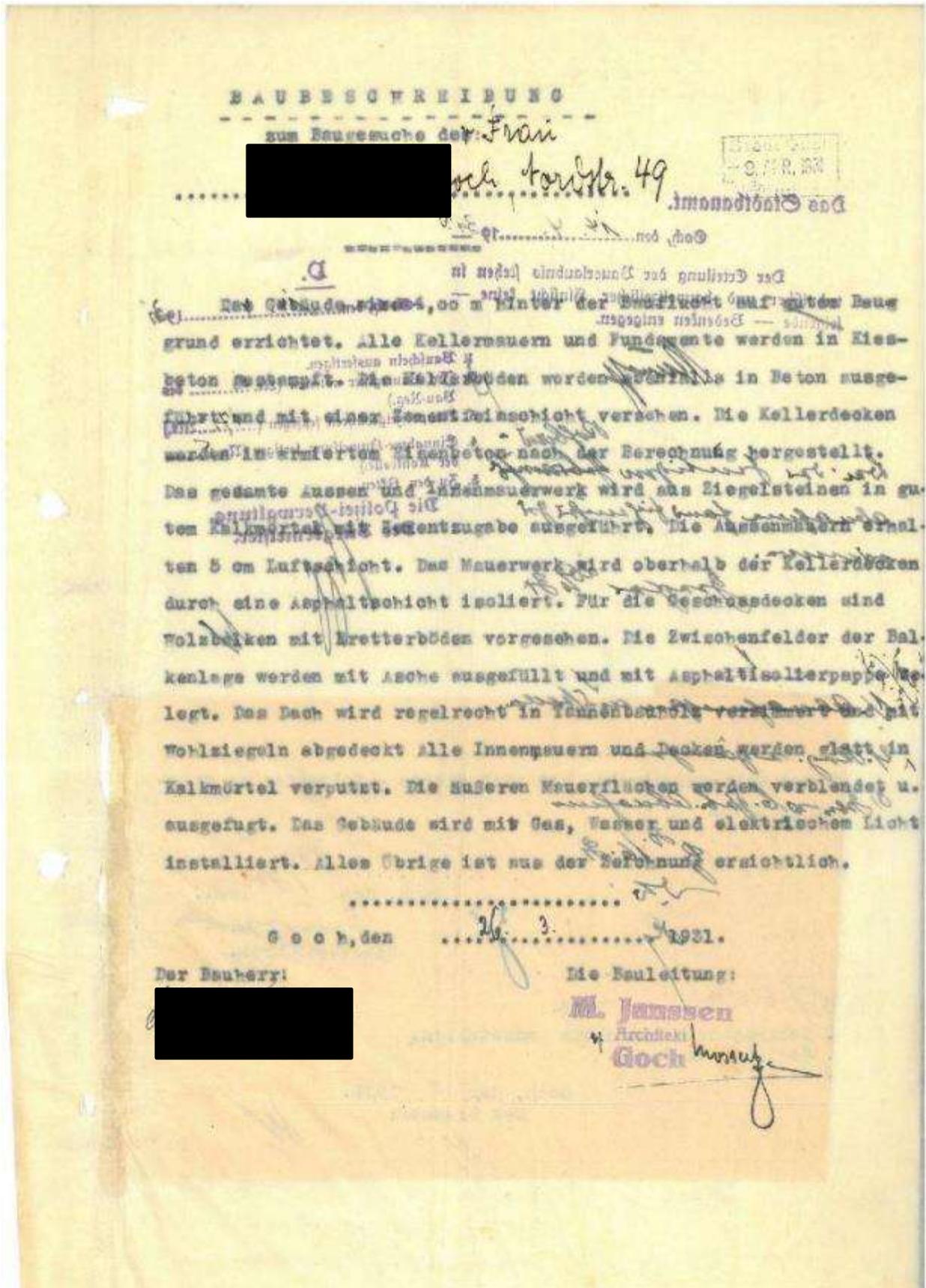
Volksbank an der Niers e.G.
IBAN: DE21 3206 1384 0026 6840 13
BIC: GENODE1GDL

Sparkasse Rhein-Maas
IBAN: DE41 3245 0000 0034 1051 06
BIC: WELADED1KLE

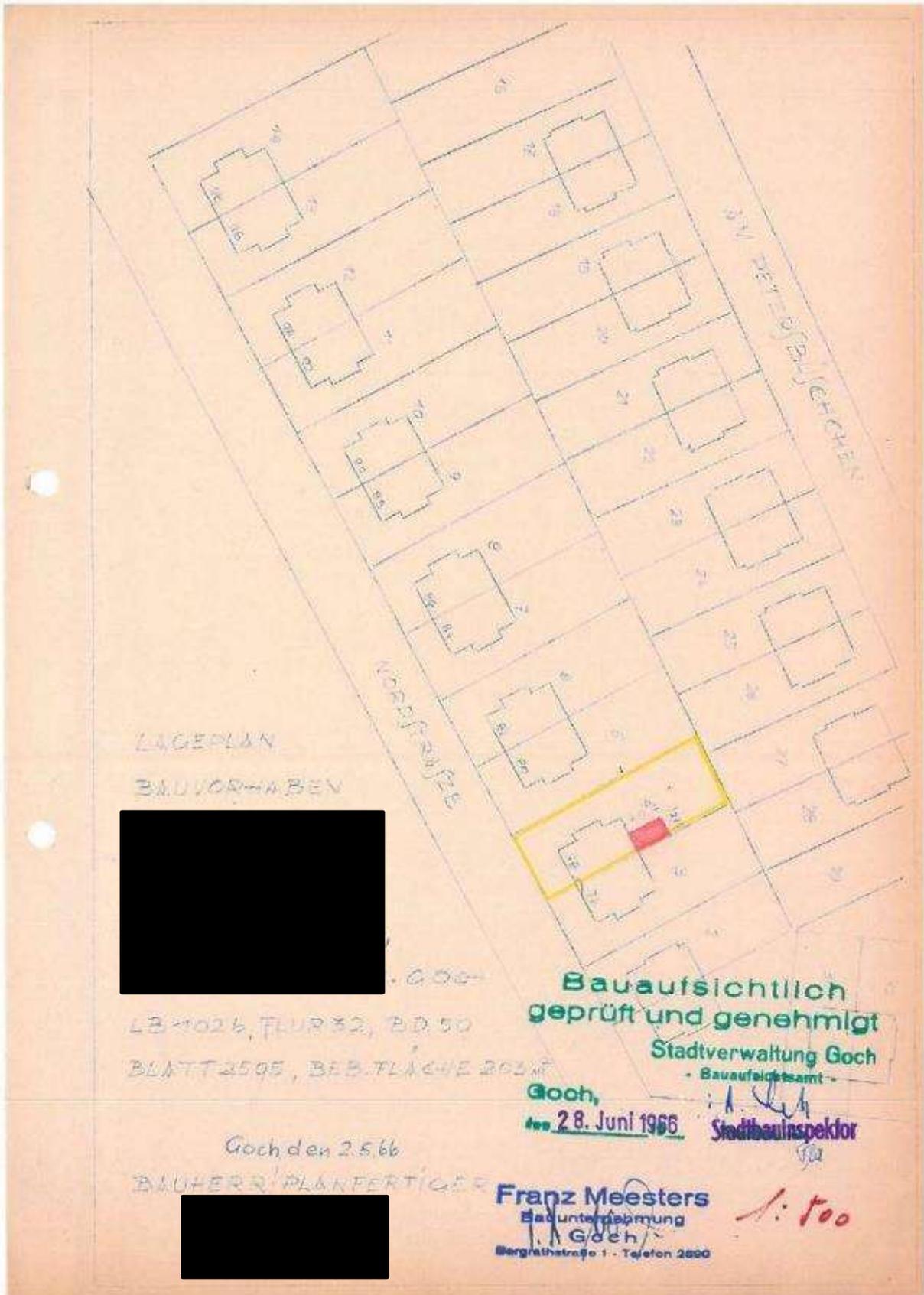




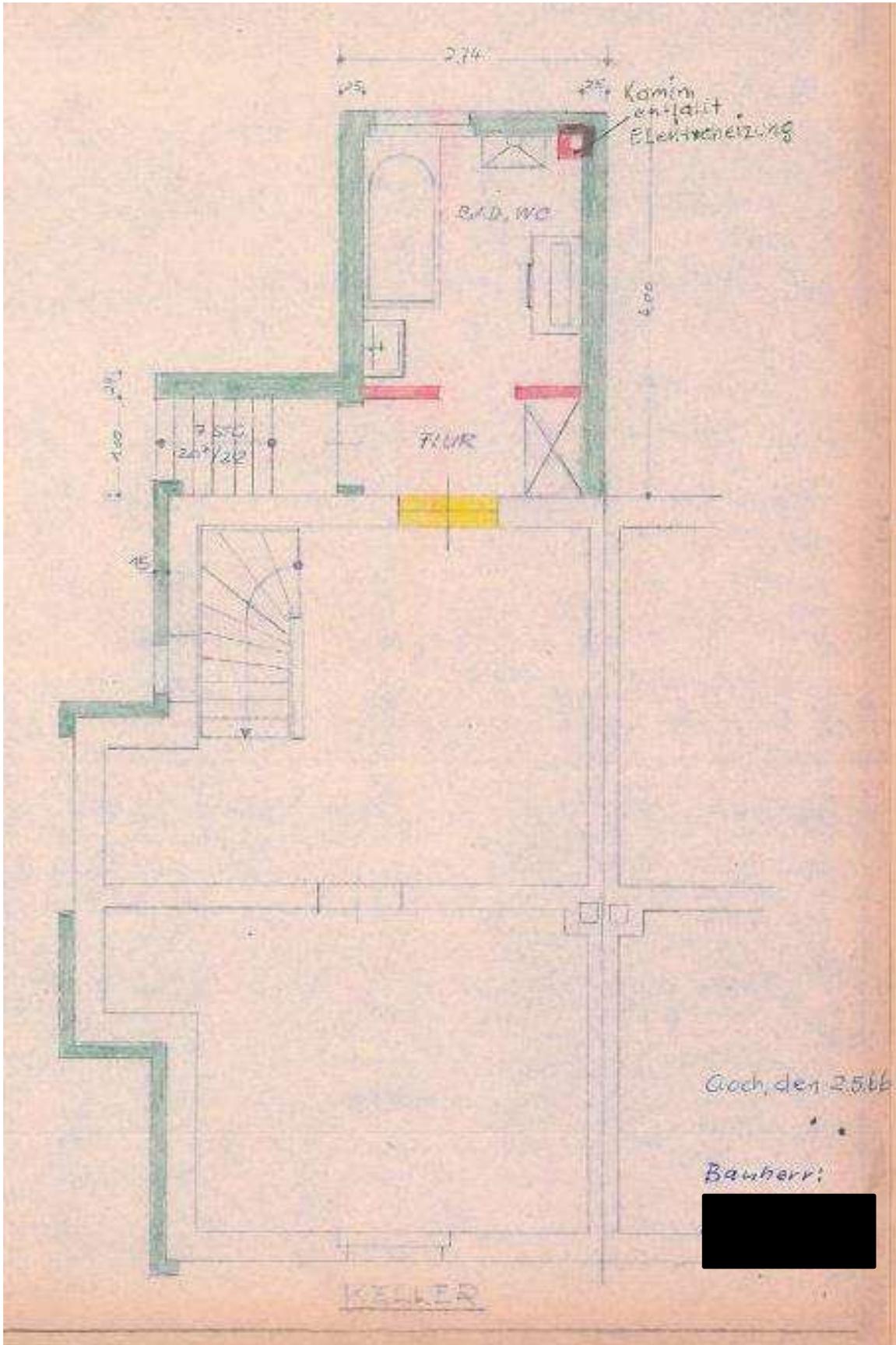
Baubeschreibung vom 26.03.1931

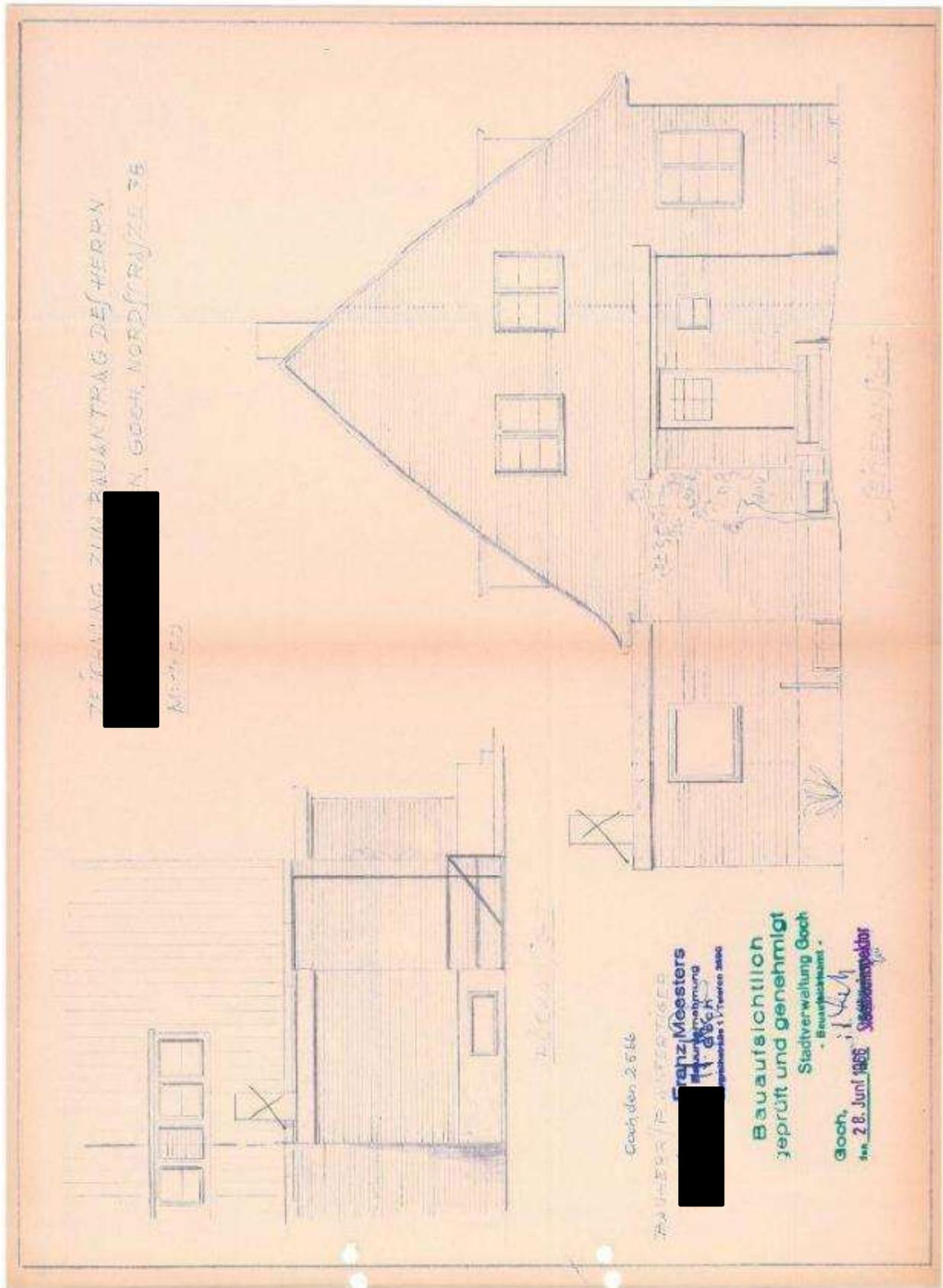


Lageplan vom 02.05.1966

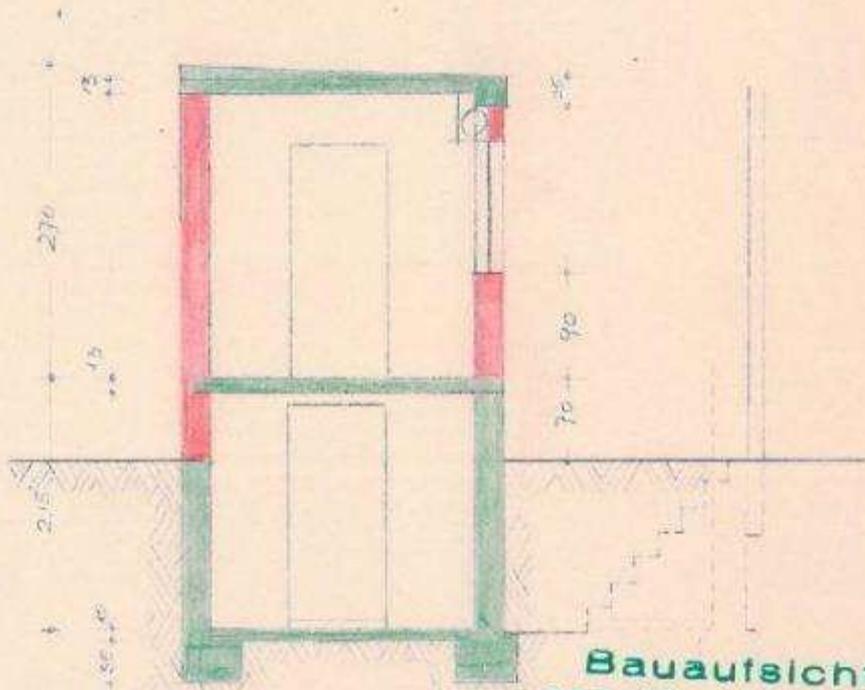


Bauzeichnungen vom 02.05.1966





ZEICHNUNG ZUM BAUANTRAG DES HERRN
[REDACTED] GOCH, NORDSTRASSE 78
M: 1:50



+ 50 -

SEHNITT A-B

Goch den 2.5.66

BAUHERR PLANTERTIGER
[REDACTED]

Bauaufsichtlich
geprüft und genehmigt

Stadtverwaltung Goch
- Bauaufsichtsamt -

Goch,
den 28. Juni 1966

i. A. Leh
Stadtbauinspektor
[Signature]

Franz Meesters
Bauingenieur
Goch
Bergstraße 1 - Telefon 2680

Baubeschreibung 02.05.1966

Anlage zum Bauantrag
des [redacted] in
Goch, Kastellstraße
- Errichtung eines Anbaues in Goch.
Nordstraße 78 -

Stadt Goch
Eing.-5. MAI 1966
Anl. 04 Markpen
..... 04 Briefmarken

Baubeschreibung: Es handelt sich um einen massiven Baukörper mit Unterkellerung in erdgeschossiger Bauweise. Die Bankette und das Kellergeschoßmauerwerk werden aus Stampfbeton B 120 bzw. aus Schwebetonsteinen hergestellt. Die Keller- und Erdgeschoßdecke werden aus Beton B 225 mit geripptem Baustahl-Gewebe-Matten gegossen; das aufgehende Erdgeschoßmauerwerk wird zweischalig aus KSL 150/II und MZ 150/II gemauert. Die äußere Schale ist die Verblendung. Das Gebäude wird ringsum und mit den Geschoßdecken nach DIN 4108 und 4109 isoliert. Die Wände werden innen mit Kalkfilzmörtel geputzt. Sichtbare Streifen erhalten von außen einen Zementputz. Die Fenster werden aus Nadelholz hergestellt. Als Türen werden abgespernte Fertigtüren eingebaut. Sämtliche Holzteile werden gestrichen. Der Anbau erhält elektrische und sanitäre Installation. Alles Weitere ist aus den Bauzeichnungen zu entnehmen.

Debaute Fläche:

Anbau: 2,74 x 4,00 = 10,96 qm

Wohnfläche:

Küche: 2,25 x 3,75 = 8,45 qm - 3% = 8,20 qm

m³ umbauter Raum:

Anbau: 10,96 x 4,85 = 53,20 m³

Baukosten:

Gesamtbaukosten: 53,20 m³ x 90,-- DM = 4.800,-- DM

Rohbaukosten: 50% von 4.800,-- DM = 2.400,-- DM

Bauaufsichtlich
geprüft und genehmigt
Stadtverwaltung Goch
- Bauaufsichtsamt -
Goch,
den 28. Juni 1966
Stadtbauinspektor
[Signature]

Goch, den 2. 5. 1966

Bauherr / Planfertiger Franz Meesters
[redacted]
Bauunternehmung
H. Goch
Bergstraße 1 - Telefon 2899

Ableitung NHK 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Nordstraße 78, 47574 Goch
Baujahr: 1931
Modernisierungsgrad: 8 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,6	0,4			23
Dächer		0,8	0,2			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01 / 2.03	626	696	798	961	1200	
Gebäudestandardkennzahl						2,31

Außenwände	$0,6 \times 23\% \times 696 + 0,4 \times 23\% \times 798$	169 €/m ² BGF
Dächer	$0,8 \times 15\% \times 696 + 0,2 \times 15\% \times 798$	107 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 696$	77 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 696$	77 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 696$	77 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 696 + 0,5 \times 5\% \times 798$	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 798$	72 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 696$	63 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 798$	48 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		727 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -		
		727 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	6,2 % von 727 €/m ²	-45 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		682 €/m² BGF