



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47574 Goch, Voßheide 150**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goch	111	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	25	102

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellv. Vorsitzende),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl gepr. Hochbautechniker und
Immobilien Gutachter Hyp. Zert. S (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 06.10.2022, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 06.10.2022**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

260.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts.....	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Allgemeine Definitionen	4
2.1	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
2.2	Verwertung des Gutachtens	5
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung.....	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Amtliches	8
4.6	Grundbuch	9
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	10
4.8	Sonstige Gegebenheiten	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.2.1	Keller	11
5.2.2	Außenwände	11
5.2.3	Dach	11
5.2.4	Fenster und Außentüren	12
5.2.5	Innenwände und -türen	12
5.2.6	Deckenkonstruktion und Treppen.....	12
5.2.7	Fußböden.....	12
5.2.8	Sanitäreinrichtungen	12
5.2.9	Heizung.....	12
5.2.10	Sonstige technische Ausstattung	12
5.2.11	Modernisierungen	13
5.2.12	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	13
5.2.13	Nebengebäude / Außenanlagen.....	13
5.2.14	Bauschäden, -mängel, Besonderheiten.....	13
6	Verfahrenswahl	14
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	14
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	14
7	Ermittlung des Bodenwerts.....	14
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	14
7.2	Bodenrichtwert	15
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	15
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	16
7.5	Methodik der Marktanpassung	17
8	Nachweis der Berechnungen	18
8.1	Bodenwertermittlung	18
8.2	Sachwertermittlung	19
8.2.1	Sachwertberechnung	19
8.2.2	Herstellungskosten.....	20
8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	22
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das gesamte Wohnhaus	22
8.2.5	Außenanlagen.....	23
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	23

8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9	Verkehrswert	25
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
11	Anlagen.....	27
11.1	Lageübersicht	27
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	28
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	29
11.4	Fotos.....	36
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	42
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	49
11.7	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	49
11.8	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	50

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück (Art der Bebauung/Nutzung: Einfamilienhaus) in 47574 Goch, Voßheide 150 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	111	7

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goch	25	102	715,00 m ²

2 Allgemeine Definitionen

2.1 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (*Marktwert*) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (*stichtagbezogener Wert*). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (*Zeitwert*) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Verzeichnis der Rechtsgrundlagen der Verkehrs-/Marktwertermittlung aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (*soweit erstellt und verfügbar*) herangezogen worden. Bei den aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten, zur Wertermittlung erforderlichen Daten handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die nachfolgende Marktwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage am Wertermittlungsstichtag und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt erzielbar gewesen sein dürfte.

2.2 Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (*Dringlichkeitsverkäufe*) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Auftrag vom	12.01.2022
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Besonderheiten	Das Grundstück konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung fand daher nicht statt.
Wertermittlungstichtag	06.10.2022 Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll, d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sollen maßgebend sein.

Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.

Qualitätsstichtag

06.10.2022

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (*Schäden, Ausstattung, allg. Zustand*) bezieht.

Tag der Ortsbesichtigung

06.10.2022

Teilnehmer am Ortstermin

Neben dem Gutachterausschuss war ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle anwesend.

Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt konnte beim Besichtigungstermin am 19.09.2022 und 06.10.2022 nicht begangen werden. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung statt. Die Beteiligten wurden fristgemäß eingeladen. Gemäß den Vorgaben des Gerichts wird die Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck des Objektes erstellt.

Unterlagen

Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte

Ermittlung der Berechnungsparameter

Die maßgeblichen Berechnungsparameter, wie der Bodenwert, Sachwertfaktor, Mietansätze, Herstellungskosten und Restnutzungszeiten wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten der Kommunen oder Gutachterausschüsse abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen.

Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (*Gebäudemaße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.*) entnommen.

Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

Beschreibung Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Er gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Sitz des Kreises ist die Stadt Kleve. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm leben mehr als 314.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort Goch

Einwohnerzahl rund 34.500

Beschreibung Die Stadt Goch liegt im Südwesten des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rande des Stadtteils Goch. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in teilweise lockerer Bebauung. Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in wenigen Kilometern Entfernung in der Stadt Goch erreichbar. Die genaue Lage des zu bewertenden Grundstücks ist aus der als Anlage beigefügten Lageübersicht zu ersehen.

Lage ruhige Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Entfernungen Regionale und überregionale Verkehrsanbindungen sind durch ein gut ausgebautes Landes- und Bundesstraßenwegenetz (B 67, B 9) sowie des rund 3,5 km entfernt liegenden Autobahnanschlusses auf die A57, als günstig zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel - wie Bahn, Bus - mit Nah- und Fernverkehrsanbindungen sind ebenfalls vorhanden.

4.3 Topographie

Geländeform ansteigend

Straßenfront rund 21,00 m

mittlere Grundstückstiefe rund 33,50 m

Grundstücksform regelmäßig

Höhenlage zur Straße niveaustraßengleiche Lage, leicht ansteigend

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten**

freistehendes Wohngebäude mit PKW-Garage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand erschlossen

An der vorhandenen PKW-Garage befindet sich eine weitere angebaute PKW-Doppelgarage (auf der Nachbarparzelle 103) mit rd. 50 cm Überbau.

**abgabenrechtliche
Situation**

Laut schriftlicher Auskunft der Abwasserbetriebe Goch vom 13.09.2022 ist das zu bewertende Grundstück am Kanal angeschlossen, die Kanalanschlusskosten wurden lt. Angabe des Abwasserbetriebes der Stadt Goch niedergeschlagen, so dass keine Beiträge offen stehen. Es wird kein Frischwasser von den Stadtwerken an das Grundstück geliefert.

Rückwärtig existiert eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über einen Stichweg von der Voßheider Straße aus. Der Stichweg ist noch nicht ausgebaut. Erschließungsbeiträge können hier nach Ausbau noch anfallen. Sofern öffentliche Lasten noch ausständig sind, ist eine Überarbeitung des Wertgutachtens angezeigt.

Straßenart

Gemeindestraße

Straßenausbau

Die Straße Voßheide besitzt eine asphaltierte Fahrbahnfläche ohne Bürgersteig, ist allerdings noch nicht endgültig ausgebaut.

4.5 Amtliches**Altlastenverzeichnis**

Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind lt. Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt (*Stand 01.09.2022*).

**Eintragungen im
Baulastenverzeichnis**

Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 02.09.2022*) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

**Zustands- u. Funktions-
prüfung der Abwasser-
leitungen**

Aktuell ist nach § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVo Abw - nur nach der Errichtung oder nach wesentlichen Änderungen von im Erdreich verlegten Abwasserleitungen für häusliches Abwasser eine Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich.

In festgesetzten Wasserschutzgebieten ist eine unverzügliche Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich, wenn bei der Prüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschwemmungen pp. festgestellt werden, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen.

	Das hier zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Eine Zustands- und Funktionsprüfung wird aktuell somit nicht gefordert.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 13.09.2022</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 13.09.2022</i>) kein Denkmalschutz.
Planungsgrundlagen	Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich einer Außenbereichssatzung mit räumlichen Geltungsbereich innerhalb eines Satzungsgebietes der Stadt Goch gem. § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Voßheide/Voßheider Straße im Ortsteil Goch (Ratsbeschuß vom 08.02.1994 und Rechtskrafterlangung vom 27.06.1994).
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bauweise	freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
mögliche Bebaubarkeit	Die bauliche Ausnutzung entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	baureifes Land
Baugenehmigung	1964 Umbau bestehendes Wohngebäude nebst Garagenneubau
4.6 Grundbuch	
Grundbuch von	Goch
Blatt	0111
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	<i>lfd. Nr. 7</i> Gebäude- und Freifläche
Eintragungen in Abteilung II	<i>lfd. Nr.:</i> Zwangsversteigerungsvormerkung

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten oder Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. <i>begünstigende</i>) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. <i>Altlasten</i>) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile	Bewegliches sowie bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die 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 bzw. der Beteiligten (z.B. *Eigentümer oder Mieter*), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (*Heizung, Elektro, Wasser etc.*) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Ausschuss von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt.

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 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 einer gesonderten Beauftragung bedürfen.

5.2 Gebäudebeschreibung

Allgemeines	Lt. Amtsgerichtsbeschluss Kleve vom 12.01.2022 -Aktualisierung des Wertgutachtens vom 08.10.2006-. Hinweis: Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudezutrittsverweigerung seitens der Eigentümer, wird nach heutigem äußeren Eindruck und bautechnischen Angaben aus den in den Jahren zu vor erstellten Gutachten aktualisiert.
Objekt-/Gebäudeart	teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baujahr	1964 Umbau bzw. Erweiterung des Wohngebäudes nebst Neubau PKW-Garage, teilweise auf alter Bausubstanz
Konstruktionsart	Massivbauweise-Wohngebäude und Garage
Bau- und Unterhaltungszustand	augenscheinlich einfach, dem Entstehungs- und Umbaujahr entsprechend
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.1 Keller

Unterkellerungsart	teilweise unterkellert
Fundamente	Stampfbeton, Betonfundament
Kellerwände	Ziegelmauerwerk inkl. Putz
Kellergeschossdecke	Stahlbeton
Kellerfußboden	Zementestrich

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände/ Außenverkleidung	Kalksandstein mit Verblender
Wärmeschutz/ Dämmung	k.A.

5.2.3 Dach

Dach	Satteldach, holzkonstruktiv, Ziegelsteinendeckung
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohre in Metallausführung
Dachgeschossdecke	Holzdecke
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	zweiflügeliges Holztürelement inkl. Isoglasfüllung
Fenster	deckend lackierte Holz Ausführung inkl. Glasfüllung (einfach) mitsamt Kunststoffrollladen und Dachflächenfenster
Wärmeschutz	Wärmeschutz vor 1995 – wenn überhaupt vorhanden!

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände- u. Türen	k.A.
-----------------------------	------

5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Stahlbetonausführung
Obergeschossdecken	Holzdecke
Deckenflächen	k. A.
Geschosstreppen	k. A.

5.2.7 Fußböden

Bodenbelag	u.a. Fliesen
-------------------	--------------

5.2.8 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	k.A.
-----------------------------	------

5.2.9 Heizung

Heizung	konventionelle Öl/Gas-Zentralheizung lt. Bauakte
Warmwasserversorgung	Strom- und Wasserversorgung über öffentlichem Netz (Schmutzwasserkanal wurde zum Grundstück hin verlegt) möglich, lt. Auskunft der Kommunalbetriebe Goch wird kein Wasser von den Stadtwerken an das Grundstück geliefert, ebenso wird lt. Steuerbescheid kein Abwasser abgerechnet
Kamin	gemauerter Schornsteinzug und Schornsteinkopf oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

Elektrik	gem. den VDE-Bestimmungen des Umbaujahres techn. einfach
besondere technische Ausstattung	k.A.

5.2.11 Modernisierungen

**durchgeführte
Modernisierungs-
maßnahmen** k.A.

5.2.12 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Gaube

5.2.13 Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude

Garage PKW-Garage in konventioneller Bauweise, Umfassungswände in Massivmauerwerk, Verblender, Satteldach, Straßenseitige Wandöffnung mittels Metallschwingtor und garagenwestseitige Wandöffnungen mittels Betonfertigteilfeenster geschlossen.

Außenanlagen Vorgarten: Garagen- und Hauszugangsfläche mittels Waschbetonplatten versiegelt, Restfläche des Vorgartens mittels Raseneingrünung und Grenzheckenbesatz, Terrassenbodenbelag mittels Waschbetonplatten auf Bodengrund, Hofgartenausführung mittels Raseneingrünung und Vegetation

5.2.14 Bauschäden, -mängel, Besonderheiten

**Bauschäden,
Baumängel,** Schornsteinkopfschaden: ausbrechende Sichtmauerwerksverkleidung; Dachrinnenschaden terrassenseitig, fehlende Firstziegelverlegung auf Garagendach

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswerts ist gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich eines oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

marktwertbildendes Verfahren

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (*Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen*) ermittelt. Zudem sind gegebenenfalls besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel gemäß § 40 (1) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Eine Vergleichswertermittlung nach § 40 (1) ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) sind Bodenwerte in Euro je Quadratmeter. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße sind darin enthalten.

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und -größe) - bewirken Zu- oder Abschläge vom durchschnittlichen Richtwertniveau. Nahezu jede zonale Bodenrichtwertangabe ist wegen der vorhandenen Kaufpreisheterogenität innerhalb der jeweiligen Zone mit einem +/- zwanzigprozentigen Streubereich behaftet.

Bodenrichtwerte sind sehr selten auch der richtige Bodenwert eines Grundstücks. Zur Ermittlung des Bodenwerts eines Wertermittlungsobjekts ist es regelmäßig erforderlich, den Bodenrichtwert, der ein Durchschnittswert der Bodenrichtwertzone ist, an die Eigenschaften bzw. den Zustand des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Mit dieser Anpassung entsteht der objektspezifisch angepasste Bodenwert, der der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts sein kann, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind.

Werden die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund zeitlicher Veränderungen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag bei Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts nicht ausreichend berücksichtigt, ist zudem eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2022 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 155,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	160032
Tiefe des Richtwertgrundstücks	30 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Laut Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Er weist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Grundstückstiefen zwischen 30 m und 60 m entsprechende Umrechnungskoeffizienten aus. Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück angesichts der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (33 m anstatt 30 m) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 0,97, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um -3 %.
Berücksichtigung der Abweichungen	Unter Berücksichtigung des vorgenannten Grundstücksmerkmals des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2022 wie folgt geschätzt: $155,- \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 150,35 \text{ €/m}^2$

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden auf Basis der in Anlage 1 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Kostenkennwerte und den Erfahrungen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse 2010 angesetzt.

Die oft vorhandene Auffassung, dass es sich bei den NHK um echte Herstellungskosten von Gebäuden handelt bzw. handeln muss, ist gemäß § 36 (2) Satz 2 ImmoWertV unzutreffend. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel „modellhafte Kostenkennwerte“ zugrunde zu legen, die sich deutlich von realen Baukosten abgrenzen. Demzufolge sind die NHK keine Baukosten und nicht geeignet für eine Kalkulation von Kosten eines Gebäudes oder Teilen davon.

Baunebenkosten

Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der gebäudespezifische Ansatz der Baunebenkosten ist in den NHK-Kostenkennwerten enthalten und kann im Detail der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen werden.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 (3) ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln (*Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV*).

bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

7.5 Methodik der Marktanpassung

allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag unterhalb oder oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV).

Der in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachwertfaktor wurde dem am Wertermittlungsstichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen oder aufgrund sonstiger zur Verfügung stehender Marktdaten bzw. -kenntnisse sachverständig geschätzt.

objektspezifische Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anpassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Merkmale 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, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt am Wertermittlungsstichtag 155,00 €/m².

Wertermittlungsstichtag: 06.10.2022
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Grundstücksfläche: 715,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Fläche 1	715,00 m ²	155,00 €/m ²	110.825,00 €
	715,00 m ²		110.825,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert		=	155,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
abgabefreier mittlerer Bodenwert		=	155,00 €/m ² Erläuterung
	155,00 €/m ²	x 0,97	= 150,35 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert		=	150,35 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert		=	150,35 €/m²
Fläche		x	715,00 m ²
abgabefreier Bodenwert		=	107.500,25 €

Der objektspezifisch angepasste, abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2022 insgesamt **107.500,25 €**

Begründung des Bodenwerts

Der Wertansatz für das zu bewertende Grundstück ist wie folgt zu veranschlagen:
 Das zu bewertende Grundstück ist rd. 33 m tief. Der eb-freie Bodenrichtwert beträgt 155,- €/m² und bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 30 m.

715,00 m² (Baugrundstück mit Wohnhaus und Garage) x 0,97 x 155,- €/m²

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus unterkellert	Wohnhaus nicht unterkellert
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	192,00 m ²	175,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.10.2022 (2010 = 100)	1,634	1,633
• Regionalfaktor	1	1
Regionalisierter Baupreisindex	1,634	1,633
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	759,00 €/m ² BGF	915,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.240,21 €/m ² BGF	1.494,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	238.120,32 €	261.485,00 €
• besondere Bauteile		5.000,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	238.120,32 €	266.485,00 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	22 Jahre
• Prozentual	72,50 %	72,50 %
• Betrag	172.637,23 €	193.201,62 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	65.483,09 €	73.283,38 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	65.483,09 €	73.283,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		138.766,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	13.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	152.266,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.500,25 €
vorläufiger Sachwert	=	259.766,72 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,135
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	294.835,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	34.534,20 €
Sachwert	=	260.301,03 €
	rd.	260.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf Basis der in Anlage 4 der ImmoWertV 2021 aufgeführten Kostenkennwerte und den Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus, unterkellert

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00		0,90	0,10		
Dach	15,00		1,00			
Fenster und Außentüren	11,00	0,70		0,30		
Innenwände und -türen	11,00		0,40	0,60		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00		0,30	0,70		
Fußböden	5,00		0,20	0,80		
Sanitäreinrichtungen	9,00			1,00		
Heizung	9,00		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,00		0,50	0,50		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>	<i>7,70</i>	<i>56,40</i>	<i>35,90</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus, unterkellert

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	7,70	50,44 €
2	725,00	56,40	408,90 €
3	835,00	35,90	299,77 €
4	1.005,00		
5	1.260,00		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 759,10 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten Normalherstellungskosten.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

759,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus, nicht unterkellert

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00		0,90	0,10		
Dach	15,00		1,00			
Fenster und Außen-türen	11,00	0,70		0,30		
Innenwände und -türen	11,00		0,40	0,60		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00		0,30	0,70		
Fußböden	5,00		0,20	0,80		
Sanitäreinrichtungen	9,00			1,00		
Heizung	9,00		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,00		0,50	0,50		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>	<i>7,70</i>	<i>56,40</i>	<i>35,90</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus, nicht unterkellert

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	7,70	60,83 €
2	875,00	56,40	493,50 €
3	1.005,00	35,90	360,80 €
4	1.215,00		
5	1.515,00		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 915,13 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten Normalherstellungskosten.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

915,00 €/m² BGF

8.2.3 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Werthaltige, in der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Sachwertmodells der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Demgemäß werden die bisher nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes bisher nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile nachfolgend einzeln erfasst. Bei älteren und/oder schadhaften Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäudezuordnung: Wohnhaus nicht unterkellert

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten	geschätzter Zeitsachwert
Gaube	5.000,00 €	
Summe	5.000,00 €	

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das gesamte Wohnhaus

Da das Gebäude nicht begangen werden konnte, wird unterstellt, dass beim 1964 errichteten Gebäude keine Modernisierungen vorgenommen wurden.

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem Gebäudealter ($2022 - 1964 = 58 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 22 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Der Zeitsachwert der baulichen Außenanlagen wird mit einem Prozentsatz des Gebäudesachwerts oder durch einen pauschal geschätzten Zeitsachwert auf Basis durchschnittlicher Herstellungskosten erfasst. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Zeitsachwert
Erschließung: Strom und Telefon, keine genauen Angaben über Kanal und Wasseranschluss, von den Stadtwerken wird kein Frischwasser an das Grundstück geliefert, ebenso wird kein Abwasser abgerechnet	1.500,00 €
Rasen, Pflasterflächen, Einzäunung und diverse Bepflanzung	6.000,00 €
Garage	6.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außenanlagen	13.500,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach Kostengesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist in der Regel noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall - je nach Marktlage - der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird alljährlich vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 259.000 € den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor +13,5 % veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren werden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen.

8.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Weichen demnach die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde lagen, und können diese Abweichungen nicht durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden, sind alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<p><u>erkennbare Schäden und Mängel</u></p> <p>Für von außen erkennbare Schäden und Mängel, wie defekte Regenrinne, Holzverkleidung im Bereich der Dachgaube u.a., werden pauschal 3.000,-€ vom vorläufigen marktangepassten Sachwert abgezogen.</p>	-3.000,00 €
<p><u>Überbau</u></p> <p>Für den Überbau der Nachbargarage auf einer Fläche von 3,00 m² (0,50 m x 6,00 m x 155,- €/m²) werden rd. 500,- € abgezogen</p>	500,00 €
<p><u>fehlende Innenbesichtigung</u></p> <p>Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag von pauschal -15% vom vorliegenden Sachwert der baulichen Anlage (Wohnhaus und Garage = 144.766,47 €) angebracht werden. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.</p>	-21.714,97 €
<p><u>Marktpreisentwicklung</u></p> <p>Marktanpassung aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt (§35 Abs. 3). Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.) gemäß § 9 (1) ImmoWertV durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen. Am Wertermittlungsstichtag 06.10.2022 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr bereits eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Gebrauchtimmobilienspreise festzustellen. Angesichts dieser Marktpreisveränderungen im Zeitraum Anfang 2022 bis Oktober 2022 sowie der Erfahrungswerte der Sachverständigen wird eine Anpassung des vorgenannten vorläufigen marktangepassten Sachwerts um rund -3,5 % als sach- und marktgerecht beurteilt.</p>	-10.319,23 €
Summe	-34.534,20 €

9 Verkehrswert

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert der Liegenschaft

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	25	102

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 06.10.2022 gerundet zu

260.000,00 €

abgeleitet.

Ich versichere, dass der Gutachterausschuss das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Kleve, den 2. November 2022

stellv. Vorsitzende, zugleich die
Übereinstimmung mit der Nieder-
schrift und die darin ent-
haltenen Unterschriften der
Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schoofs, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

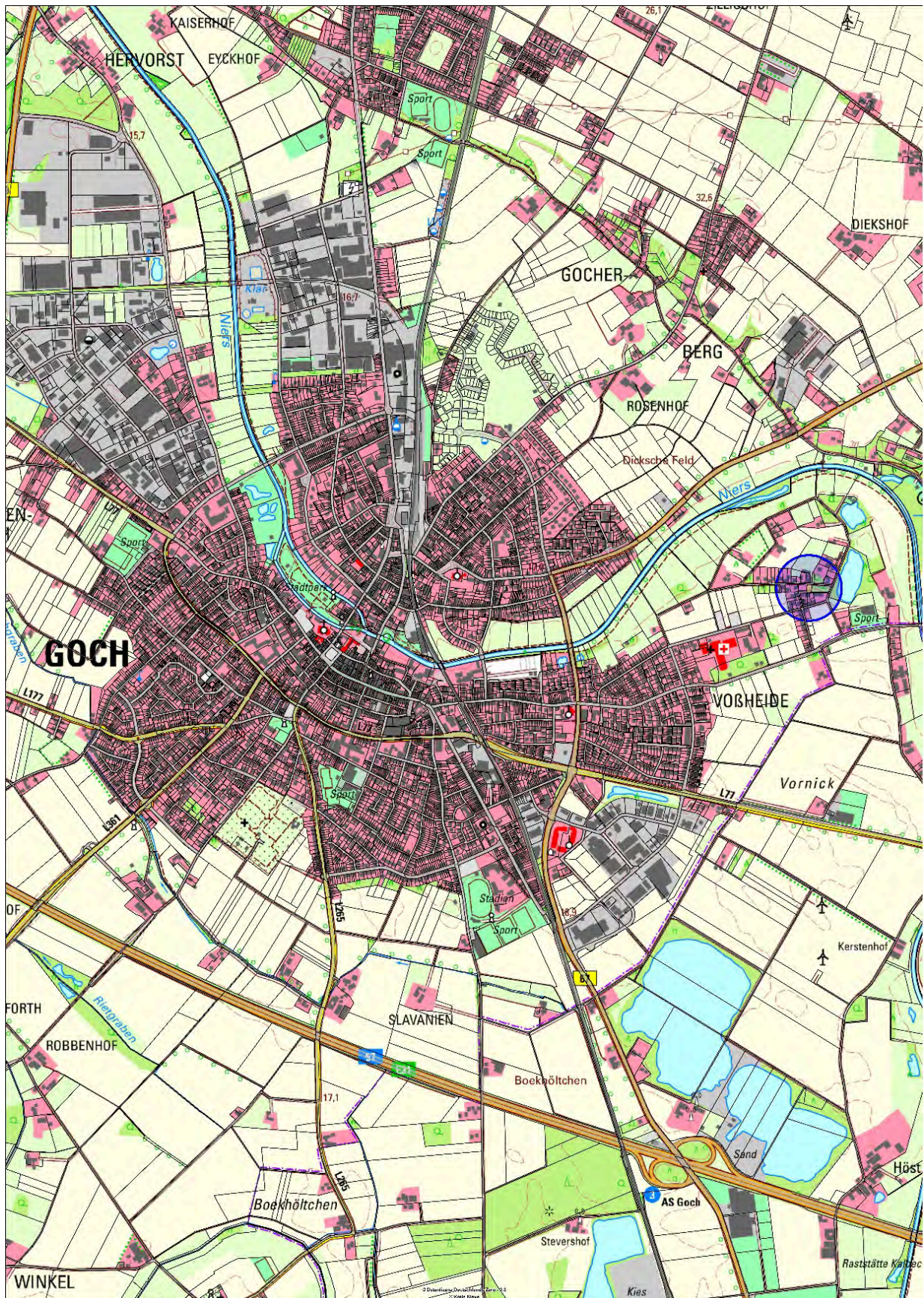
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

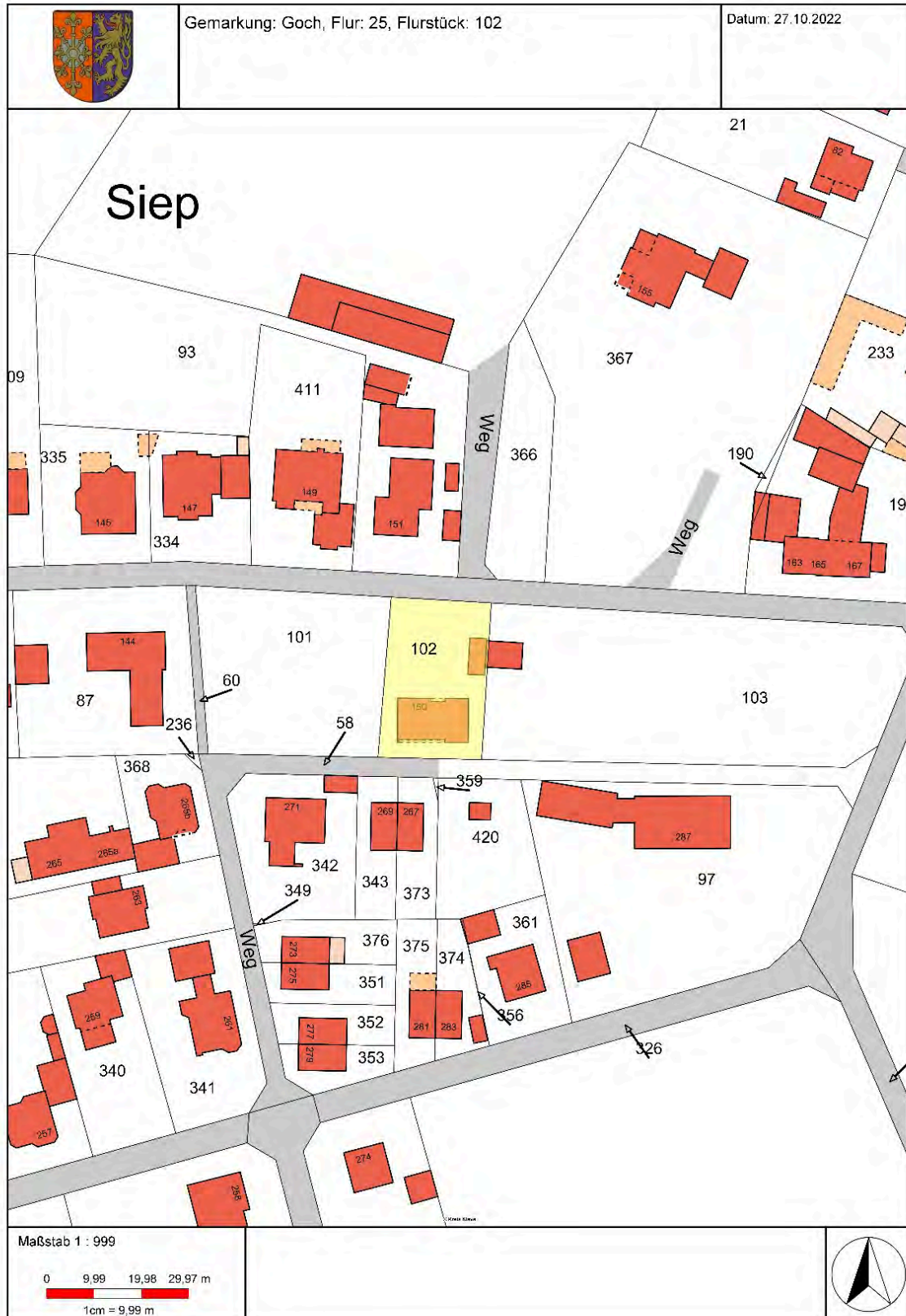
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „ImmoWertV 2021“ von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)“ von Wolfgang Kleiber
- „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber/Joeris/Simon, Luchterhand Verlag
- „Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- „Baukosten 2018 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Goch.

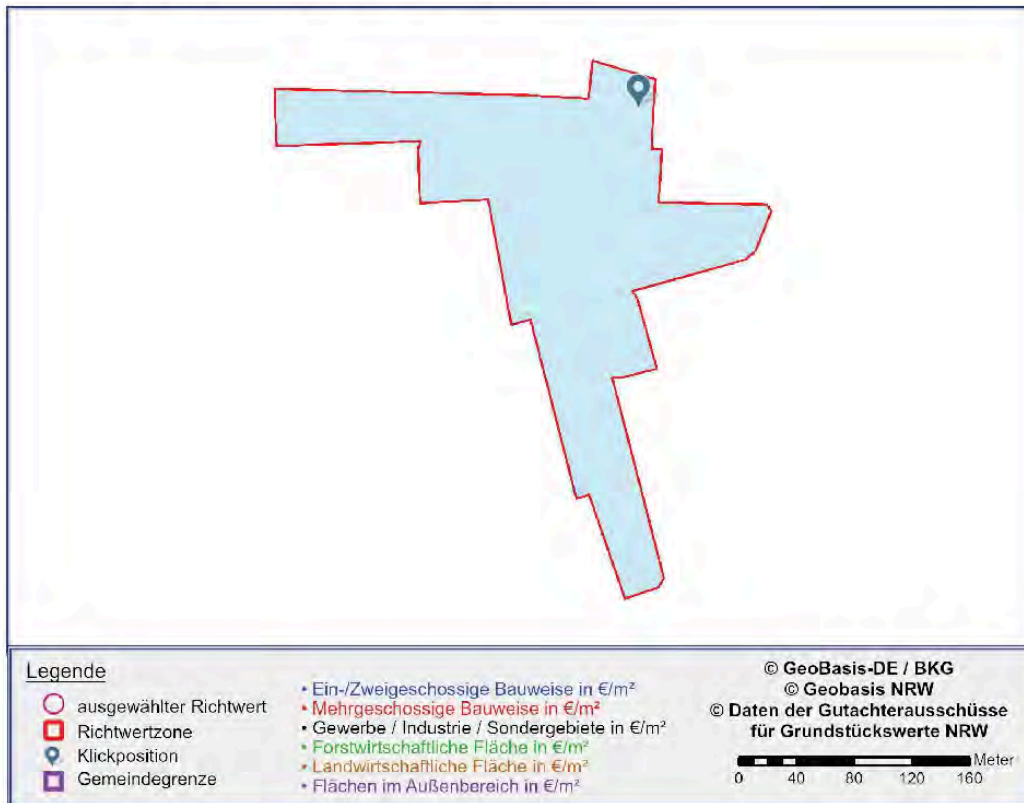


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 14.09.2022 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Goch
Gemarkungsname	Goch
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160032
Bodenrichtwert	155 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Breite	0 m
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 14.09.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Ausgabe gefertigt am 14.09.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 14.09.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Kleve****Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte****Bodenrichtwertdefinitionen**

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu +/- 20% von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu +/- 30%.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen, die den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) entnommen werden können. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnanlage (mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosshöhe) bebaut werden.
- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Im Betrachtungsraum 2020 und 2021 wurden insgesamt 29 Veräußerungen von Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung registriert, aus denen als Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von rd. 33,- €/m² ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 17,- €/m² bis 50,- €/m².

Rohbauland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Im Betrachtungsraum 2020 und 2021 wurden insgesamt 13 Veräußerungen von Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung registriert, aus denen als Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von rd. 91,- €/m² ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 58,- €/m² bis 169,- €/m².

Da die Wartezeit bis zur endgültigen Baureife von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich ist, können keine allgemein gültigen Werte oder Richtwerte aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden.

Detaillierte Informationen finden Sie im Kapitel 4 des aktuellen Grundstückmarktberichtes des Gutachterausschusses im Kreis Kleve.

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
30	1,00	1,05	1,09
31	0,99	1,04	1,08
32	0,98	1,03	1,08
33	0,97	1,02	1,07
34	0,97	1,01	1,06
35	0,96	1,00	1,05
36	0,95	0,99	1,04
37	0,94	0,98	1,03
38	0,93	0,97	1,02
39	0,92	0,96	1,01
40	0,91	0,95	1,00
41	0,91	0,95	0,99
42	0,90	0,94	0,98
43	0,89	0,93	0,97
44	0,88	0,92	0,96
45	0,87	0,91	0,95

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
46	0,86	0,90	0,94
47	0,85	0,89	0,93
48	0,84	0,88	0,92
49	0,84	0,87	0,92
50	0,83	0,86	0,91
51	0,82	0,86	0,90
52	0,81	0,85	0,89
53	0,80	0,84	0,88
54	0,79	0,83	0,87
55	0,78	0,82	0,86
56	0,78	0,81	0,85
57	0,77	0,80	0,84
58	0,76	0,79	0,83
59	0,75	0,78	0,82
60	0,74	0,77	0,81

Diese Modellrechnung endet bei 60 m Grundstückstiefe. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind entsprechend ihrer Nutzung / Nutzungsmöglichkeit (*landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland oder Bauerwartungsland*) zu bewerten. Bei Eckgrundstücken entfällt eine Korrektur hinsichtlich der Grundstückstiefe, sofern eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich gegeben ist. Die Qualitätsbeurteilung (*Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland*) richtet sich nach dem speziellen Einzelfall.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

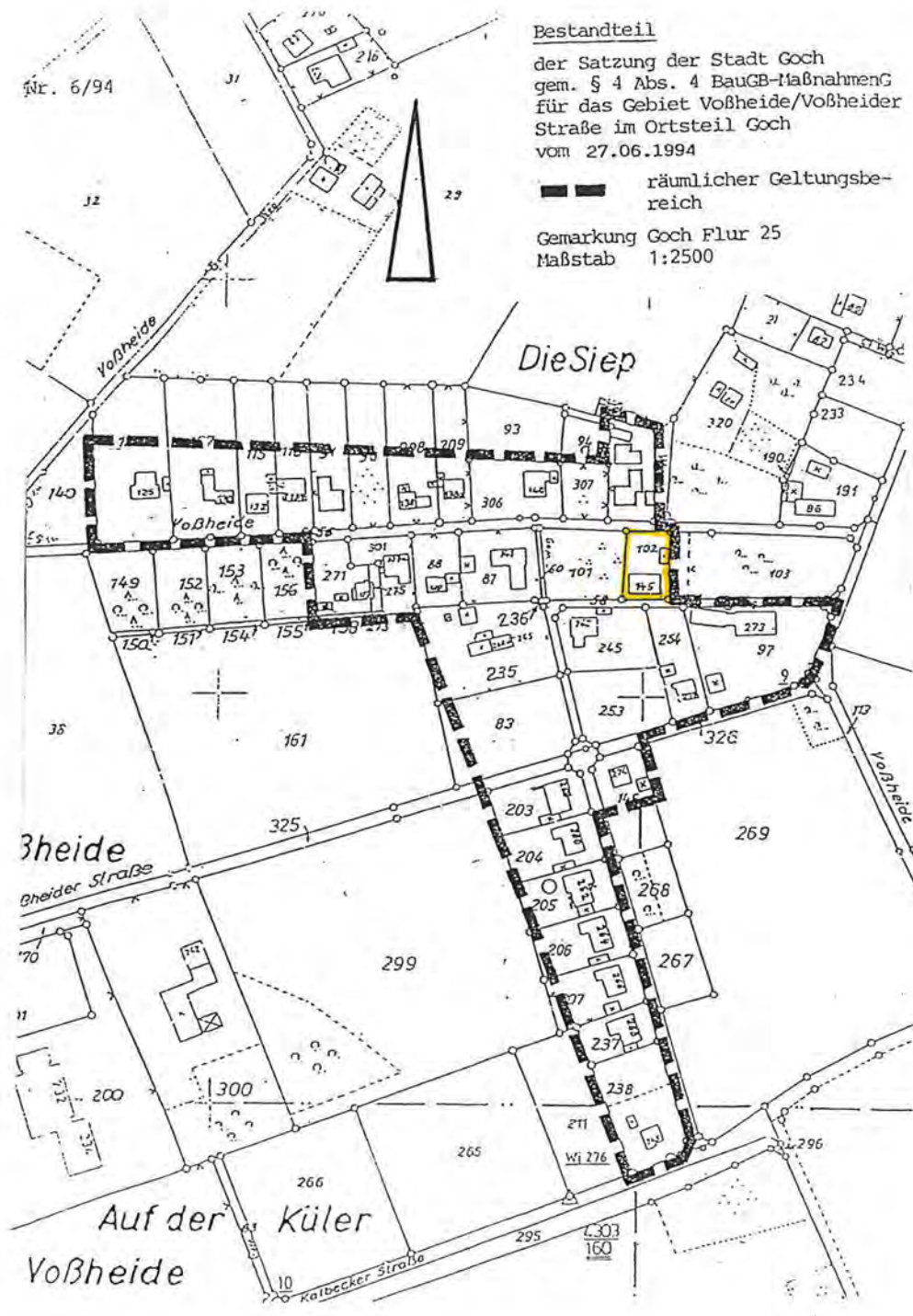
- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Ausgabe gefertigt am 14.09.2022 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

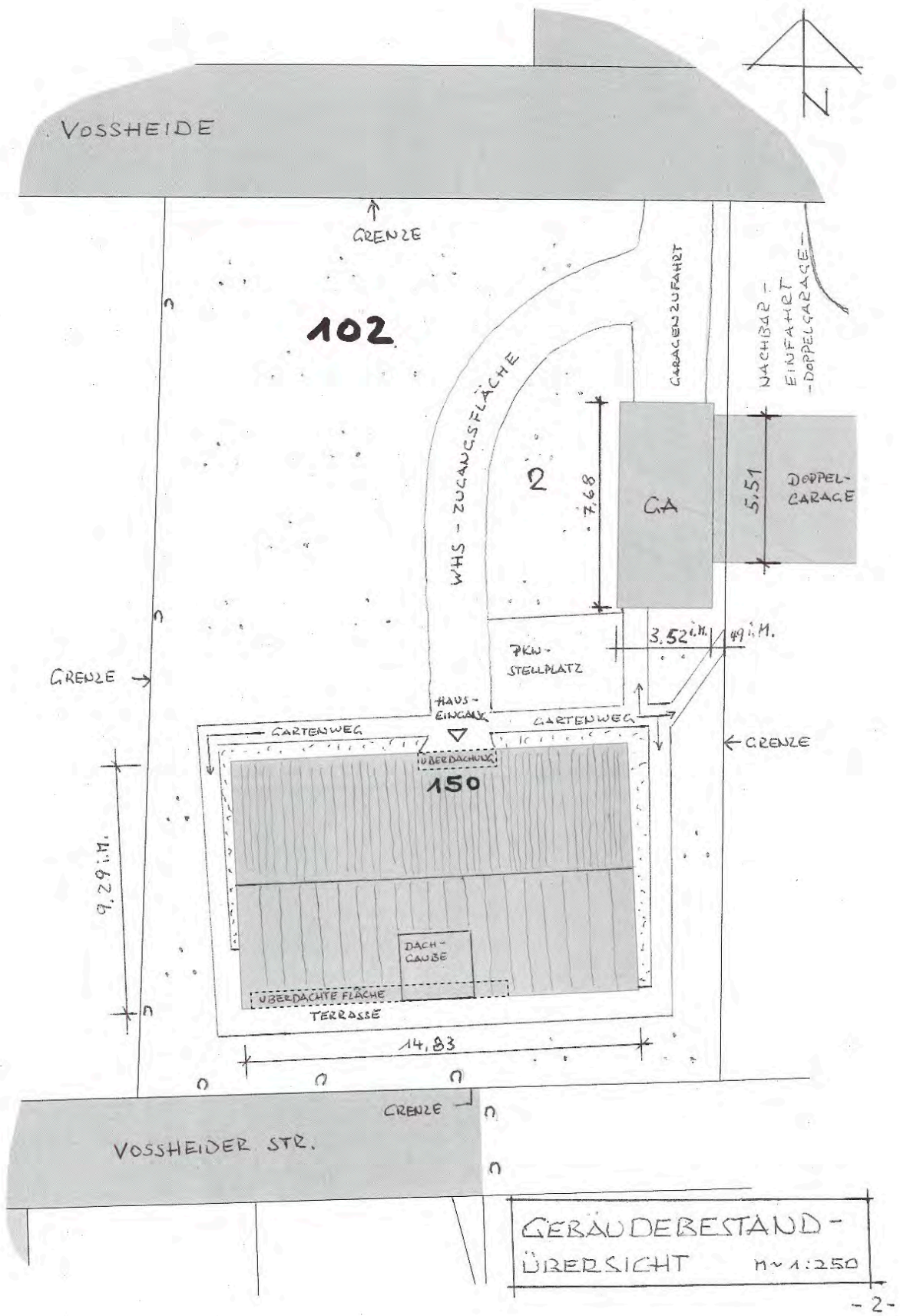
- 7 -

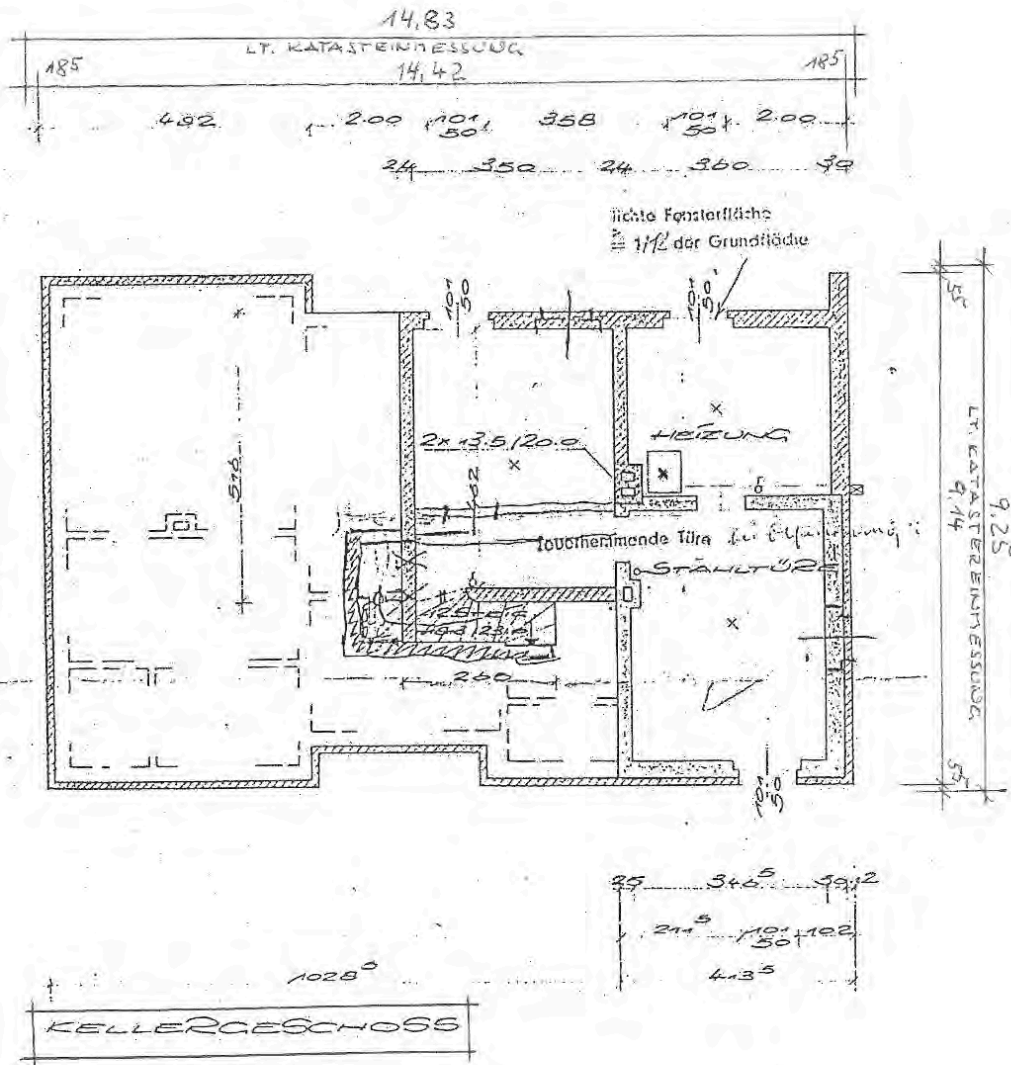
11.4 Fotos

11.5 Lageplan und Bauzeichnungen

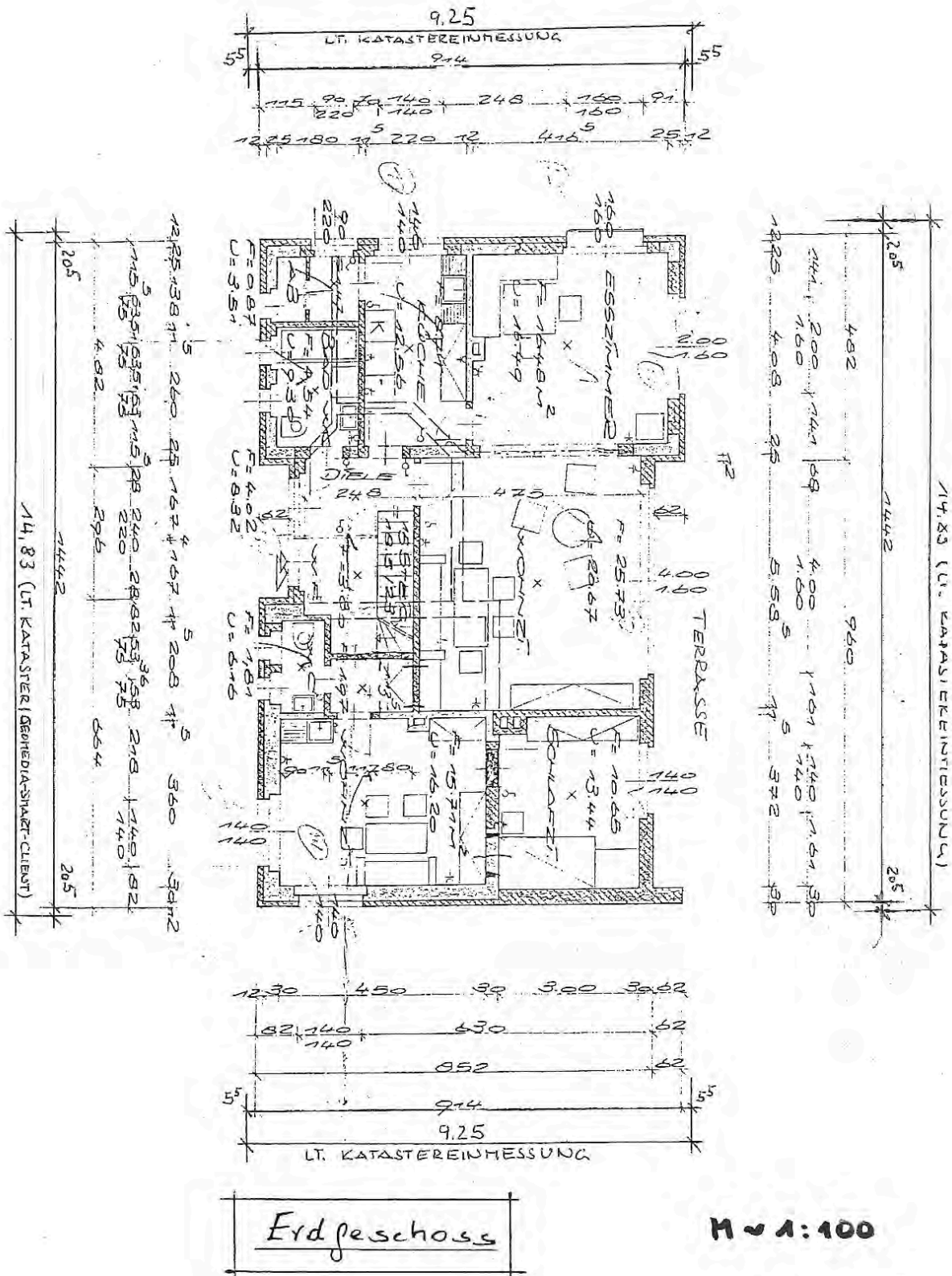


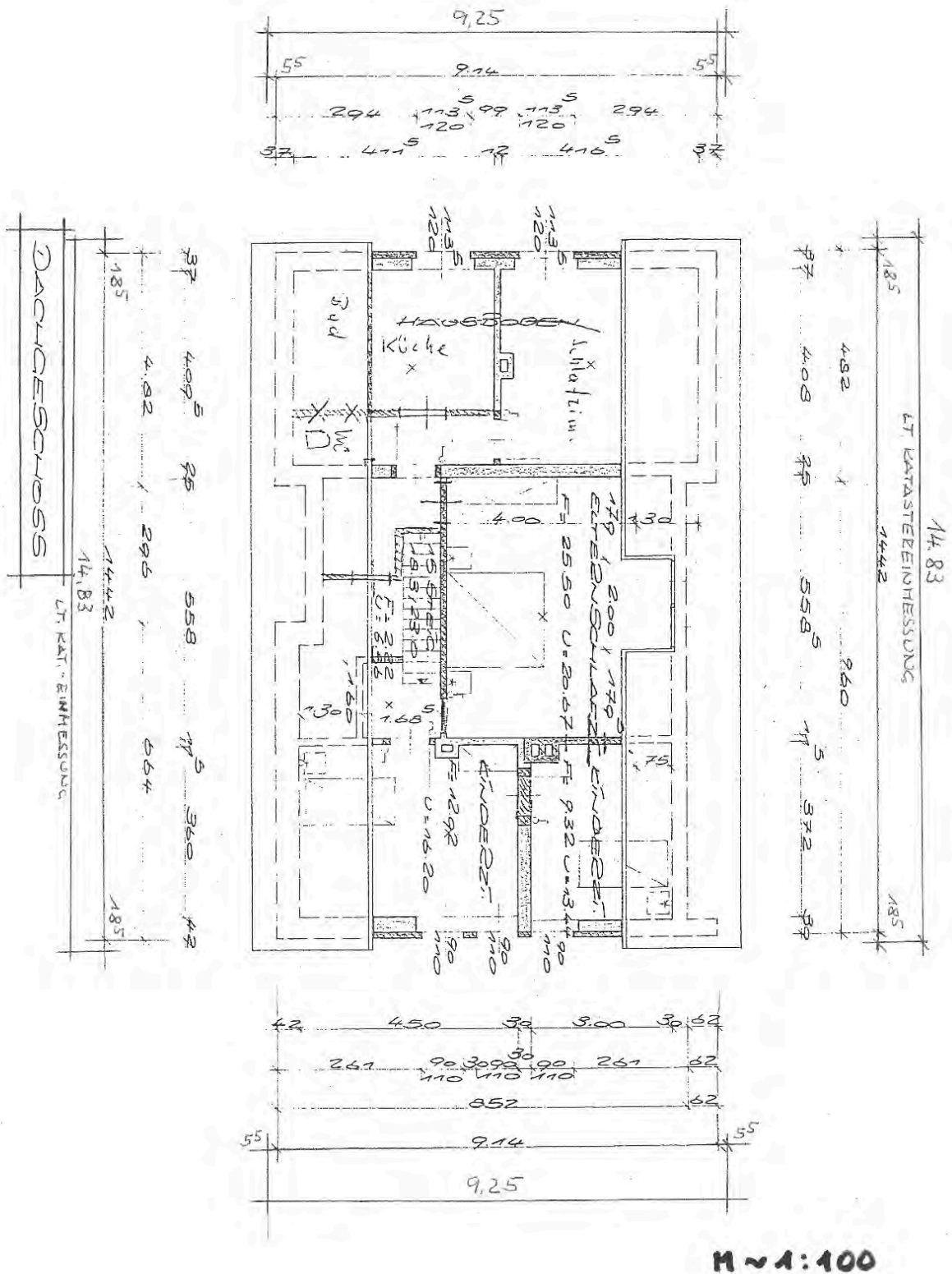
- 1 -

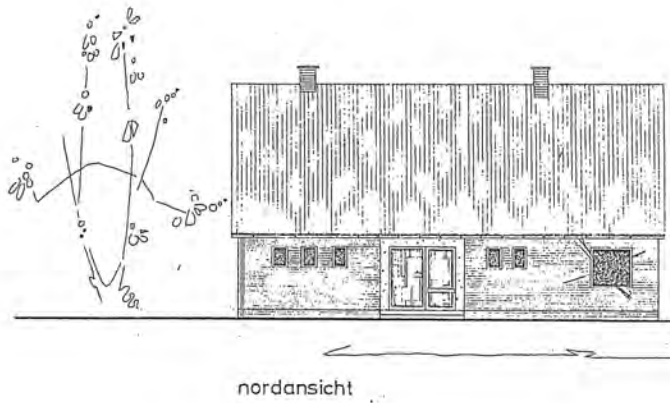




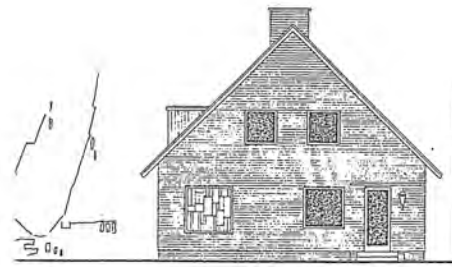
M = 1:100



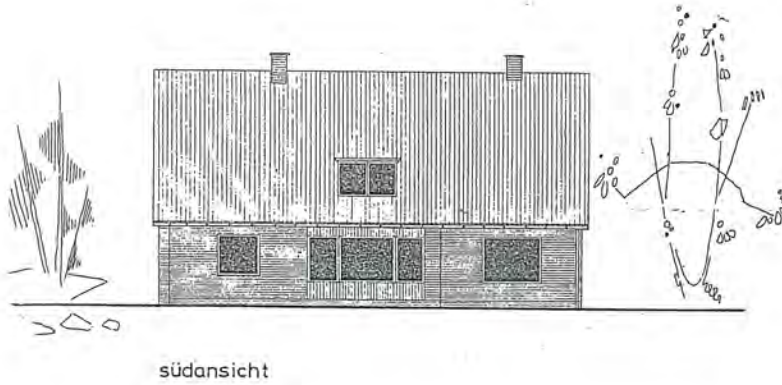




ANSICHTEN



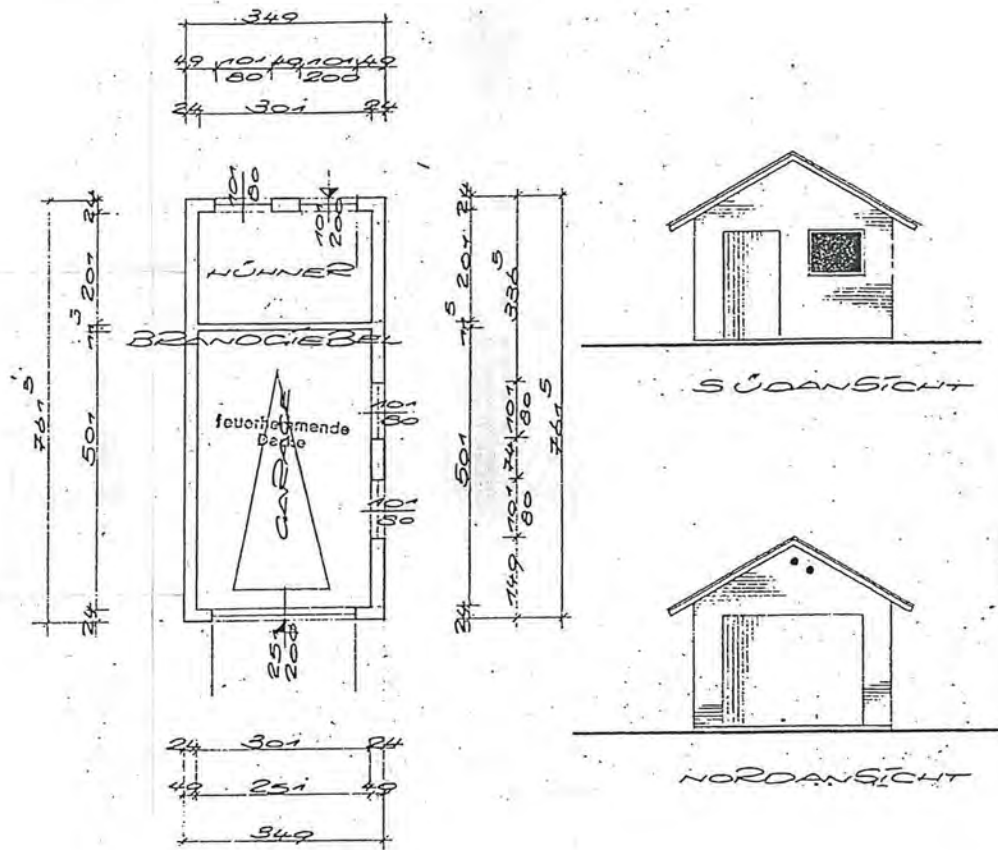
ostansicht



M = 1:200



westansicht



PKW-Garage

11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277
(auf Basis der vorliegenden Angaben aus dem Liegenschaftskataster)

Wohngebäude

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00			64,00	64,00	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00			64,00	64,00	
1	Kellergeschoss (KG)	+	1,00			64,00	64,00	
Gesamtfläche:							192,00	

Summe Gesamtfläche 192,00 m²

11.7 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277
(auf Basis der vorliegenden Angaben aus dem Liegenschaftskataster)

Wohngebäude

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00			87,50	87,50	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00			87,50	87,50	
Gesamtfläche:							175,00	

Summe Gesamtfläche 175,00 m²

11.8 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
(auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen oder einer örtlichen Messung)

Wohngebäude

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
1	Erdgeschoss	1	+	1,00			102,61					102,61	102,61	
1	Dachgeschoss	2	+	1,00			81,25					81,25	81,25	
Gesamtfläche:												183,86		

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 183,86 m²