



**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück **47574 Goch, Südring 52**



<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Goch	3223A	4
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Goch	36	489

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),  
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und  
Markus Opgenorth, Immobilienökonom (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 29. Juli 2024, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 29.07.2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

**209.000,00 €**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>4</b>
1.1	Grundstücksdaten .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Definitionen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Definition des Verkehrs-/Marktwerts .....	4
2.2	Verwertung des Gutachtens .....	5
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
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
<b>5</b>	<b>Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands</b> .....	<b>10</b>
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	10
5.2	Gebäudebeschreibung ( <i>lt. Bauakte, Vorgutachten und Außenbesichtigung</i> ).....	11
5.2.1	Keller.....	11
5.2.2	Außenwände.....	12
5.2.3	Dach .....	12
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 .....	13
5.2.9	Heizung.....	13
5.2.10	Sonstige technische Ausstattung .....	13
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
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl</b> .....	<b>14</b>
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	14
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	14
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	<b>15</b>
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung .....	15
7.2	Bodenrichtwert .....	15
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes .....	16
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens .....	16
7.5	Methodik der Marktanpassung .....	17
7.6	Methodik des Ertragswertverfahrens .....	18

<b>8</b>	<b>Nachweis der Berechnungen .....</b>	<b>22</b>
8.1	Bodenwertermittlung .....	22
8.2	Sachwertermittlung .....	23
8.2.1	Sachwertberechnung .....	23
8.2.2	Herstellungskosten.....	24
8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	25
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus .....	25
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen .....	25
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	26
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
8.3	Ertragswertermittlung .....	27
8.3.1	Ertragswertberechnung .....	27
8.3.2	Bewirtschaftungskosten (BWK) .....	28
<b>9</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>31</b>
11.1	Lageübersicht .....	31
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	32
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW .....	33
11.4	Fotos.....	40
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen .....	48
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	53
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	54

# 1 Ermittlung des Verkehrswerts

## 1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 47574 Goch, Südring 52 zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	3223A	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goch	36	489	409,00 m <sup>2</sup>

## 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 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 Verkehrswertermittlung aufgeführt.

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

<b>wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	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> )
<b>Urheberrechtsschutz</b>	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.
<b>Rechte an Karten und Kartenausschnitten</b>	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.
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Kleve
<b>Auftrag vom</b>	21. Februar 2024
<b>Grund der Gutachten-Erstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
<b>Besonderheiten</b>	Das Grundstück konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung fand daher nicht statt. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den behördlichen Unterlagen, soweit vorhanden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	29. Juli 2024  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse ( <i>Mieten,</i>

*Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.)* sollen maßgebend sein.

Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.

**Qualitätsstichtag**

29.Juli 2024

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**

29.Juli 2024

**Teilnehmer am Ortstermin**

Neben dem Gutachterausschuss war keiner der Beteiligten anwesend.

**Besichtigungsumfang**

Das Bewertungsobjekt konnte beim zweiten Besichtigungstermin am 29.07.2024 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 und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

**Unterlagen**

Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte

**Ermittlung der Berechnungsgrößen**

Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (*Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.*) 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 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 (*Gebäudemäße 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. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm leben mehr als 318.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

### 4.2 Mikrolage

**Ort** Goch

**Einwohnerzahl** rund 35.100

**Beschreibung** Die Stadt Goch liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Goch. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem eine Grundschule. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B67 und B9 und dem Anschluß an die A57 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

**Lage** einfache Wohnlage  
Das Reihenendhaus (Eckgrundstück) liegt unmittelbar an einer verkehrsreichen Straße (Ring) und seitlich an einer verkehrsberuhigten Sackgasse.

**Art der Bebauung** Wohnbebauung

**Entfernungen** Regionale und überregionale Verkehrsanbindungen sind durch ein gut ausgebautes Landes- und Bundesstraßenwegenetz (B 9, B 67) sowie des rund 2-3 km entfernt liegenden Autobahnanschlusses auf die A57, als günstig zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel - wie Bahn, Bus - mit Nah- und Fernverkehrsverbindungen sind ebenfalls vorhanden. Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind fußläufig erreichbar.

### 4.3 Topographie

**Geländeform** eben

**Straßenfront** rund 16 m

**mittlere Grundstückstiefe** rund 26 m

<b>Grundstücksform</b>	regelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	niveaustraßengleiche Lage
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	Reihenendhaus mit grenzbebautem Carport

#### 4.4 Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	erschlossen
<b>abgabenrechtliche Situation</b>	Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Landstraße (L77) im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt ist. Somit wird das relevante Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen.
<b>Straßenart</b>	stark befahrene Landstraße
<b>Straßenausbau</b>	asphaltierte Fahrbahnfläche mit beidseitig angebrachten Fuß- und Radwegen, zusätzlich sind einseitig angerachtete Parkstreifen vorhanden.
<b>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

#### 4.5 Amtliches

<b>Altlastenverzeichnis</b>	<p>Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 27.05.2024 keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.</p> <p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand ( <i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 02.07.2024</i> ) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand ( <i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 02.07.2024</i> ) in kein Bodenordnungsverfahren ( <i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</i> ) einbezogen.
<b>Denkmalschutz</b>	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand ( <i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 02.07.2024</i> ) kein Denkmalschutz.



<b>Planungsgrundlagen</b>	In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 1 (2) BauGB).  Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Goch Nr. 26/1. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 16.09.1996.
<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	allgemeines Wohngebiet (WA)
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 26/1 Goch.
<b>Vollgeschosse</b>	zweigeschossig
<b>GRZ</b>	0,4
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise
<b>mögliche Bebaubarkeit</b>	Die bauliche Ausnutzung entsprach am Qualitäts- und Wertermittlungstichtag laut amtlicher Bauakte den planungsrechtlichen Festsetzungen.
<b>Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)</b>	baureifes Land
<b>4.6 Grundbuch</b>	
<b>Grundbuch von</b>	Goch
<b>Blatt</b>	3223A
<b>Einsicht</b>	Das Grundbuch wurde eingesehen.
<b>Bestandsverzeichnis</b>	lfd. Nr. 4 Gebäude- und Freifläche
<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	lfd. Nr. 15 Zwangsversteigerungsvermerk  lfd. Nr. 16 Zwangsversteigerungsvermerk  lfd. Nr. 15, 16 Umlegungsvermerk  Die Eintragungen in Abt. II bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

## 4.7 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Anmerkung</b>	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.
<b>nicht eingetragene Lasten oder Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
<b>Baugenehmigung</b>	Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 4.8 Sonstige Gegebenheiten

<b>Zubehör, wesentliche Bestandteile</b>	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.
<b>Miet- und Pachtverhältnisse</b>	Das Objekt wird zu Wohnzwecken genutzt. Laut Auskunft des Eigentümers ist im Erdgeschoss eine Wohnung vermietet. Die Vermietung der übrigen Räume und die Aufteilung, ist nicht bekannt.

## 5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende 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 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 (*lt. Bauakte, Vorgutachten und Außenbesichtigung*)

<b>Allgemeines</b>	Lt. Amtsgerichtsbeschluss Kleve vom 21.02.2024 - Aktualisierung bzw. Neuerstellung des Wertgutachtens vom 27.11.2013 - <b>Hinweis:</b> Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudezutrittsverweigerung seitens des Eigentümers, wird das Verkehrswertgutachten nach heutigem äußeren Eindruck erstellt. Die nachfolgenden Informationen sind der Bauakte entnommen, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Somit sind Abweichungen nicht auszuschließen.
<b>Objekt- / Gebäudeart</b>	errichtet als zweigeschossiges unterkellertes Einfamilien-Reihenhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnnutzung
<b>Bauweise</b>	Reihenendhaus
<b>Baugenehmigung / Baujahr</b>	Baugenehmigung: 21.11.1975 ( <i>Nachtrag, 25.02.1976 u. 21.10.1977</i> ) Schlussabnahme: 15.10.1978
<b>Konstruktionsart</b>	Wohngebäude in Massivbauweise, Carport in Holzbauweise
<b>Bau- und Unterhaltungszustand</b>	augenscheinlich einfach, dem Entstehungsjahr entsprechend
<b>Energieausweis</b>	nicht vorhanden

### 5.2.1 Keller

<b>Unterkellerungsart</b>	vollständig unterkellert
<b>Fundamente</b>	Betonfundament- u. -bodenplatte
<b>Kellerwände</b>	Stahlbetonausführung, Massivmauerwerk inkl. Anstrich
<b>Kellergeschossdecke</b>	Stahlbetondecke
<b>Kellerfußboden</b>	Betonboden
<b>Kellertüren</b>	Stahltüren
<b>Kelleraußentreppe</b>	Stahlbetonausführung nebst Metallhandlauf

### 5.2.2 Außenwände

**Umfassungswände / Außenverkleidung** Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung

**Wärmeschutz / Dämmung** k.A.

### 5.2.3 Dach

**Dachform** Satteldach, Dachneigung: Wie Nachbarhaus

**Dachkonstruktion; Pfetten und Träger** Holz-/ Stahlbauweise

**Dacheindeckung** Ziegelsteineindeckung

**Dachrinnen / Fallrohre** Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung

**Dachgeschossausbau** zu Wohn- und Schlafzwecken

**Dachraumausbau** ausgebaut, Treppe zum DG

**Dachdämmung** Unterspannbahnen

### 5.2.4 Fenster und Außentüren

**Eingangstüre** einflügeliges Kunststoffürelement inklusiv Isolierglasfüllung und feststehendes Seitenteil

**Fenster** einfach Holzfenster einschließlich Dickglas

**Wärmeschutz** zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

### 5.2.5 Innenwände und -türen

**Innenwände- u. Türen** k.A.

### 5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

**Erdgeschossdecke** Stahlbeton

**Obergeschossdecken** Stahlbeton

**Deckenflächen** k.A.

**Geschosstreppen** Stahlbetontreppen

### 5.2.7 Fußböden

**Bodenbelag** k.A.

## 5.2.8 Sanitäreinrichtungen

**Sanitäreinrichtungen**      OG/DG: Bad  
EG: Gäste WC

## 5.2.9 Heizung

**Heizung**                      Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2012, funktionsfähig  
(*lt. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers*)

**Warmwasser-  
versorgung**                      über die Zentralheizung

## 5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

**Elektroinstallation**              gemäß VDE-Vorschriften des Baujahres technisch einfache Installationsausführung, getrennte Anlagen für Erd- und Obergeschoss (*lt. Vorgutachten*)

**besondere technische  
Ausstattung**                      k.A.

## 5.2.11 Modernisierungen

**Fenster**                          Nach dem äußeren Eindruck sind im Abgleich mit den vorliegenden Bauplänen lediglich Änderungen im Kellerbereich erkennbar, Kellerfenster, Lichtschächte mit Betonformsteinen, Kelleraußentüre

**durchgeführte  
Modernisierungs-  
maßnahmen**                      Heizung 2012 erneuert

## 5.2.12 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

**besondere Bauteile**              Balkon: bestehend aus Stahlbetonplatte und Brüstung  
Kelleraußentreppe

## 5.2.13 Nebengebäude / Außenanlagen

**Nebengebäude**                      grenzbebauter Carport konstruktiv in Holzbauweise und Dachpappe

## 5.2.14 Bauschäden, -mängel, Besonderheiten

**Bauschäden,  
Baumängel,  
Besonderheiten**

- in der straßenseitigen Außenfassade wurden Senkungen der Fensterstürze festgestellt
- eine Dehnungsfuge als Mittelfuge zwischen den Doppelhaushälften ist nicht vorhanden (*s. Bauakte u. Vorgutachten*)
- die giebelseitigen Fensterbänke sind unterseitig nicht verfugt
- im Bereich der Kelleraußentreppe sind Beton-Abplatzungen vorhanden

- die Stufe zur Erdgeschoss-Terrasse ist beschädigt, Teile der Stufe sind herausgebrochen
- der Carport befindet sich in einem baufälligen Zustand, die Holzstützen sind teilweise verfault, die Gesamtkonstruktion wird bereits durch Zusatzträger gestützt
- mögliche Schäden und Mängel im Haus sind nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war

## 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.

#### stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (*dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge*) herangezogen.

Ein- und Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (*oftmals vermieteten*) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach ertragsorientierte Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

## 7 Ermittlung des Bodenwerts

### 7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel gemäß § 40 (1) im Vergleichsverfahren 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 Kaufpreisinhomogenität 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 Wertermittlungstichtag bei Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts nicht ausreichend berücksichtigt, ist zudem eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 7.2 Bodenrichtwert

<b>Richtwert</b>	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 235,- €/m <sup>2</sup> festgestellt.
<b>Richtwertnummer</b>	160078
<b>Tiefe des Richtwertgrundstücks</b>	30 m

### 7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

#### Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Laut Grundstücksmarktbericht 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 aufgrund der im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (26 m anstatt 30 m) keine Grundstückstiefenkorrektur.

#### Berücksichtigung der Abweichungen

Angesichts der unmittelbaren Lage an der L77 (Ring) und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen- bzw. Verkehrslärm hält der Ausschuss eine Anpassung des Bodenrichtwerts von -10 % für erforderlich und angemessen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten besonderen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück, wird der Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 wie folgt geschätzt:

235,- €/m<sup>2</sup> x 0,90 ~ 211,50 €/m<sup>2</sup>

### 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 (BNK)

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 (RND)

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 (GND) 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (*Liquidationsobjekte*) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- 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.

## 7.6 Methodik des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

### **allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)**

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (*Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“*) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (*Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor*).

### **vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV)**

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (*Barwert des Reinertrags*) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

### **periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV)**

Beim periodischen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

### **Einflussfaktoren Ertragsverhältnisse**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

### **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

**marktüblich erzielbare Erträge**

Sofern die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (*z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten*) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

**Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

**Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (*je nach Alter der Liegenschaft*) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis (*der Rohertrag*), von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (*schlechte Lage*) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Daher verwendet der Gutachterausschuss ausschließlich die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc. Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen.

**Liegenschaftszinssatz (LZS)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Es ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können, oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

**Gesamt- und Restnutzungsdauer**

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*GND*) entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (*RND*) des zu bewertenden Objekts unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (*z.B. bei nicht modernisierten Altbauten*).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zugschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

### **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 Ertragswerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

## 8 Nachweis der Berechnungen

### 8.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt am Wertermittlungsstichtag 235,- €/m<sup>2</sup>.

Wertermittlungsstichtag	29.07.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	409,00 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohngrundstück	409,00 m <sup>2</sup>	235,00 €/m <sup>2</sup>	96.115,00 €
	409,00 m <sup>2</sup>		96.115,00 €
<b>abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)</b>			
<b>abgabefreier mittlerer Bodenwert</b>			<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			235,00 €/m <sup>2</sup>
Begründung zum Anpassungsfaktor	235,00 €/m <sup>2</sup>	x 0,90	211,50 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			<b>211,50 €/m<sup>2</sup></b>

Begründungen	
Begründung zum Anpassungsfaktor	unmittelbare Lage an der L77 (Südring), (Lärmbelästigung durch hohes Verkehrsaufkommen)

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>211,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	x 409,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 86.503,50 €</b>

Der objektspezifisch angepasste, abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 insgesamt **86.503,50 €**

## 8.2 Sachwertermittlung

### 8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus unterkellert
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	314,28 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 29.07.2024 (2010 = 100)</b>	1,811
• Regionalfaktor	1
<b>regionalisierter Baupreisindex</b>	1,811
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	690,51 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.250,51 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	393.010,28 €
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	403.010,28 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• Prozentual	60,00 %
• Betrag	241.806,17 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	161.204,11 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	161.204,11 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt</b>		<b>161.204,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen</b> (s. Abschnitt 8.2.5)	+	<b>7.750,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>168.954,11 €</b>
<b>Bodenwert</b> (s. Abschnitt 8.1)	+	<b>86.503,50 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>255.457,61 €</b>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b> (s. Abschnitt 8.2.6)	x	<b>1,03</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>263.111,34 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (s. Abschnitt 8.2.7)		<b>-54.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>209.111,34 €</b>
	rd.	<b>209.000,00 €</b>

## 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 unterkellerte Wohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,00 %		0,50	0,50		
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00			
Fußböden	5,00 %		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>94,50 %</i>	<i>5,50 %</i>		

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das unterkellerte Wohnhaus

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: 2.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
2	685,00 €/m <sup>2</sup> BGF	94,50 %	647,33 €/m <sup>2</sup> BGF
3	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF	5,50 %	43,18 €/m <sup>2</sup> BGF
4	945,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
5	1.180,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>gewogene, standardbezogene NHK 2010: 690,51 €/m<sup>2</sup> BGF</b>			
<b>gewogene Standardstufe: 2,1</b>			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:**

**690,51 €/m<sup>2</sup> 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 schadhafte Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### Gebäudezuordnung: Wohnhaus unterkellert

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten	geschätzter Zeitsachwert
Kelleraußentreppe	8.000,00 €	
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	2.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>10.000,00 €</b>	

### 8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus

Das 1976 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1976 = 48 \text{ Jahre}$ ) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$ ) 32 Jahren

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus unterkellert“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 32 Jahren** zu Grunde gelegt.

### 8.2.5 Außen- und Nebenanlagen

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

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschluss	4.500,00 €
Außenanlage: Vorgarten mit Wegeflächen, Rasen, Pflasterflächen (Terrasse), KG-Lichtschacht, Hecke u.	3.000,00 €
Carport	250,00 €
<b>insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen</b>	<b>7.750,00 €</b>

## 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 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 255.000 €, bezogen auf ausgewertete Kauffälle im letzten Quartal 2023, den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 1,03 veröffentlicht. Neben der Auswertungsmethodik ist dem Grundstücksmarktbericht 2024 außerdem zu entnehmen, dass die einzelnen Anpassungsfaktoren angesichts individueller objektspezifischer Merkmale und des individuellen Käuferverhaltens Streuungen im Bereich von  $\pm 20\%$  aufweisen. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren werden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch den veröffentlichten Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Am Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung bzw. eine Stagnation der Gebrauchtimmobilienpreise festzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung, der Marktsituation zum Jahresende 2023 und im Zeitraum Anfang 2024 bis Juli 2024 beurteilt der Gutachterausschuss den vorgenannten Sachwertfaktor bzw. die entsprechende Marktanpassung in Höhe von ca. +3% als angemessen und marktgerecht.

## 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><b><u>erkennbare Schäden und Mängel</u></b> Für von außen erkennbare Schäden und Mängel, wie defekte Regenrinne, Leitungen außerhalb des Hauses u.a., werden pauschal 3.000,- €, vom vorläufigen marktangepassten Sachwert abgezogen.</p>	-3.000,00 €
<p><b><u>fehlende Innenbesichtigung</u></b> 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 -20% vom vorläufigen Sachwert (~51.000,00 €) angebracht werden. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, des erhöhten Abnutzungsgrades auf Grund der Nutzung, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.</p>	-51.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-54.000,00 €</b>

### 8.3 Ertragswertermittlung

#### 8.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
Wohnhaus unterkellert	Erdgeschoss (EG)	58,80 m <sup>2</sup>	6,00 €	352,80 €	4.233,60 €
	Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG)	60,80 m <sup>2</sup> + 34,90 m <sup>2</sup>	7,50 €	717,75 €	8.613,00 €
	<b>Summe</b>	<b>154,50 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.070,55 €</b>	<b>12.846,60 €</b>

**Rohrertrag** **12.846,60 €**  
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**Bewirtschaftungskosten** –  
(vgl. Einzelaufstellung) **-3.083,31 €**  
**jährlicher Reinertrag** **= 9.763,29 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
2,30 % von **86.503,50 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) –  
**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 1.989,58 €**  
**= 7.773,71 €**

**Barwertfaktor** (gemäß § 34 ImmoWertV)bei  $p = 2,30\%$  Liegenschaftszinssatzund  $n = 32$  Jahre Restnutzungsdauer

	$\times$	<b>22,477</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>174.729,67 €</b>

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+</b>	<b>86.503,50 €</b>
---	----------	--------------------

<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>261.233,17 €</b>
--------------------------------	----------	---------------------

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>-54.000,00 €</b>
--	----------	---------------------

<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>207.233,17 €</b>
--------------------	----------	---------------------

**rd. 207.000,00 €****8.3.2 Bewirtschaftungskosten (BWK)**

1. für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Berechnung	Anteil	Gesamt
Verwaltungskosten	351,00 €	2 Einh.	<b>702,00 €</b>
Instandhaltungskosten	13,75 € x 154,50 m <sup>2</sup>	100,00 %	<b>2.124,38 €</b>
Mietausfallwagnis	+2,00 % von 12.846,60 €	-/-	<b>256,93 €</b>
Summe			<b>3.083,31 €</b> (ca. 24 % des Rohertrags)

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

## 9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 209.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 207.000,00 €

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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur Flurstück</u>	
Goch	36	489

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 29.07.2024 gerundet zu

**209.000,00 €**

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 19. August 2024

stellvertretende Vorsitzende, zugleich die  
Übereinstimmung mit der Niederschrift  
und die darin enthaltenen Unterschriften  
der Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Opgenorth, Gutachter

## 10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

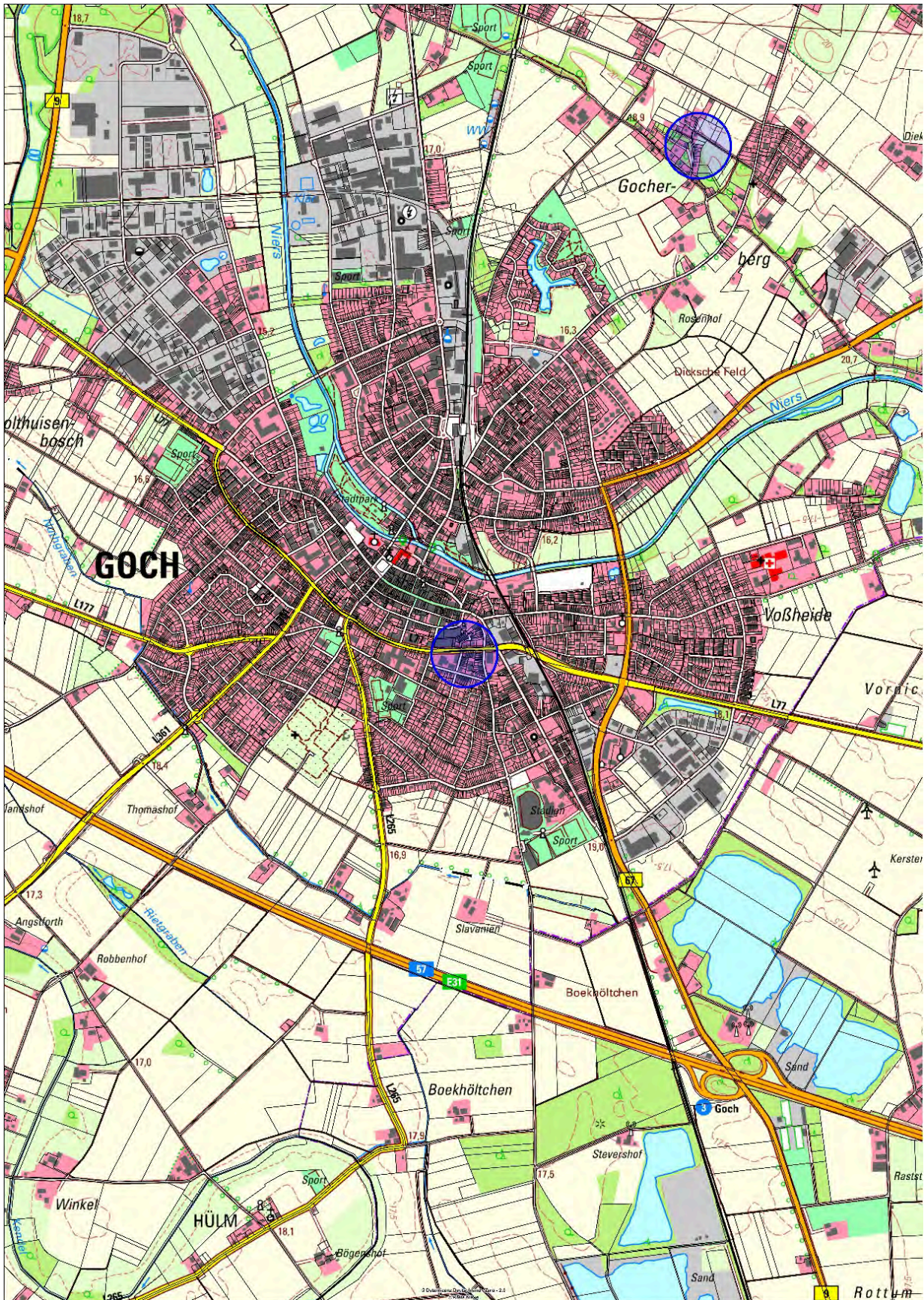
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), 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 2024-01-01

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

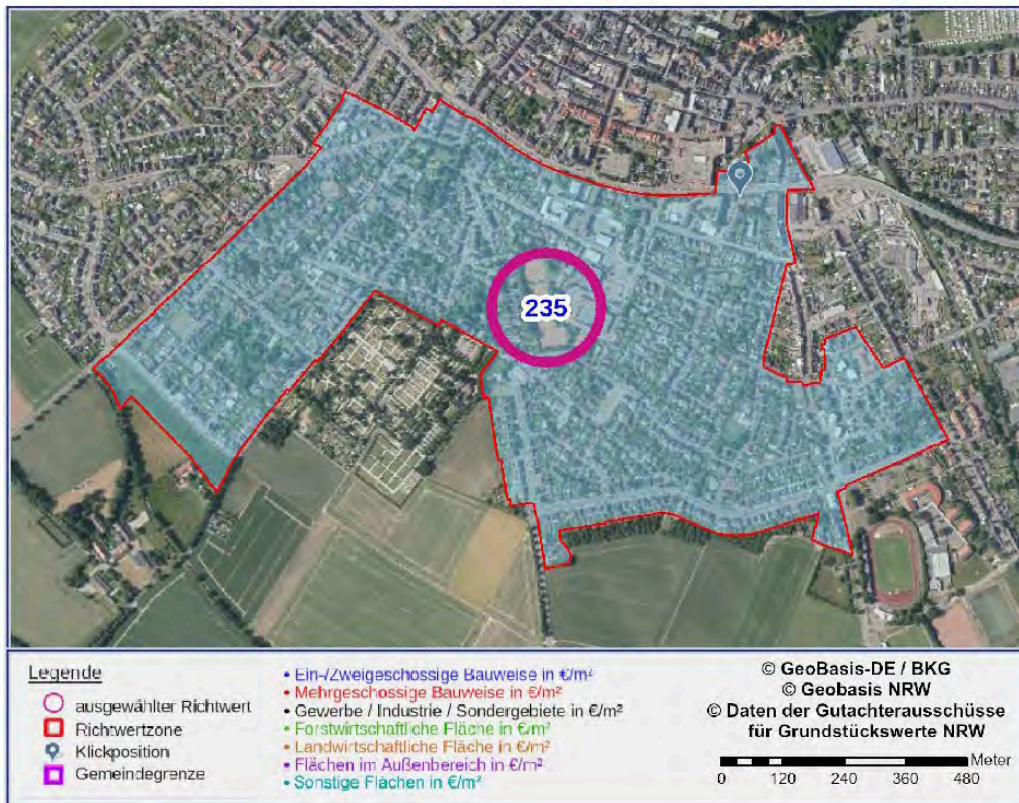


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 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

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 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

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Goch
Postleitzahl	47574
Gemarkungsname	Goch
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160078
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>235 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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, Geschosszahl, 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 von 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](http://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

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei 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 Bodengütern 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 im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- 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 auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 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 Erholung- 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).

**Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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 25.07.2024 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 Geschosszahl) 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, Rohbauland (§ 3 Abs. 2, 3 ImmoWertV)**

Orientierungswerte für den An-/Verkauf von Flächen, die bezüglich ihrer Entwicklung dem Rohbauland oder Bauerwartungsland entsprechen, finden Sie im Kapitel 4 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes 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

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](http://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.

### Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

## 11.4 Fotos



Foto 01:

Frontansicht



Foto 02:

Nordansicht





Foto 03:

Eingangsbereich



Foto 04:

Kellerfenster



Foto 05:

Seite nansicht



Foto 06:

Fallrohr



Foto 07:

Rückansicht



Foto 08:

Carport



Foto 09:

Terrassenbereich mit Kellerabgang



Foto 10:

Terrassenbereich mit Kellerabgang



Foto 11:

Kellerabgang im Garten



Foto 12:

Kellerabgang



Foto 13:

Balkon an der Rückseite



Foto 14:

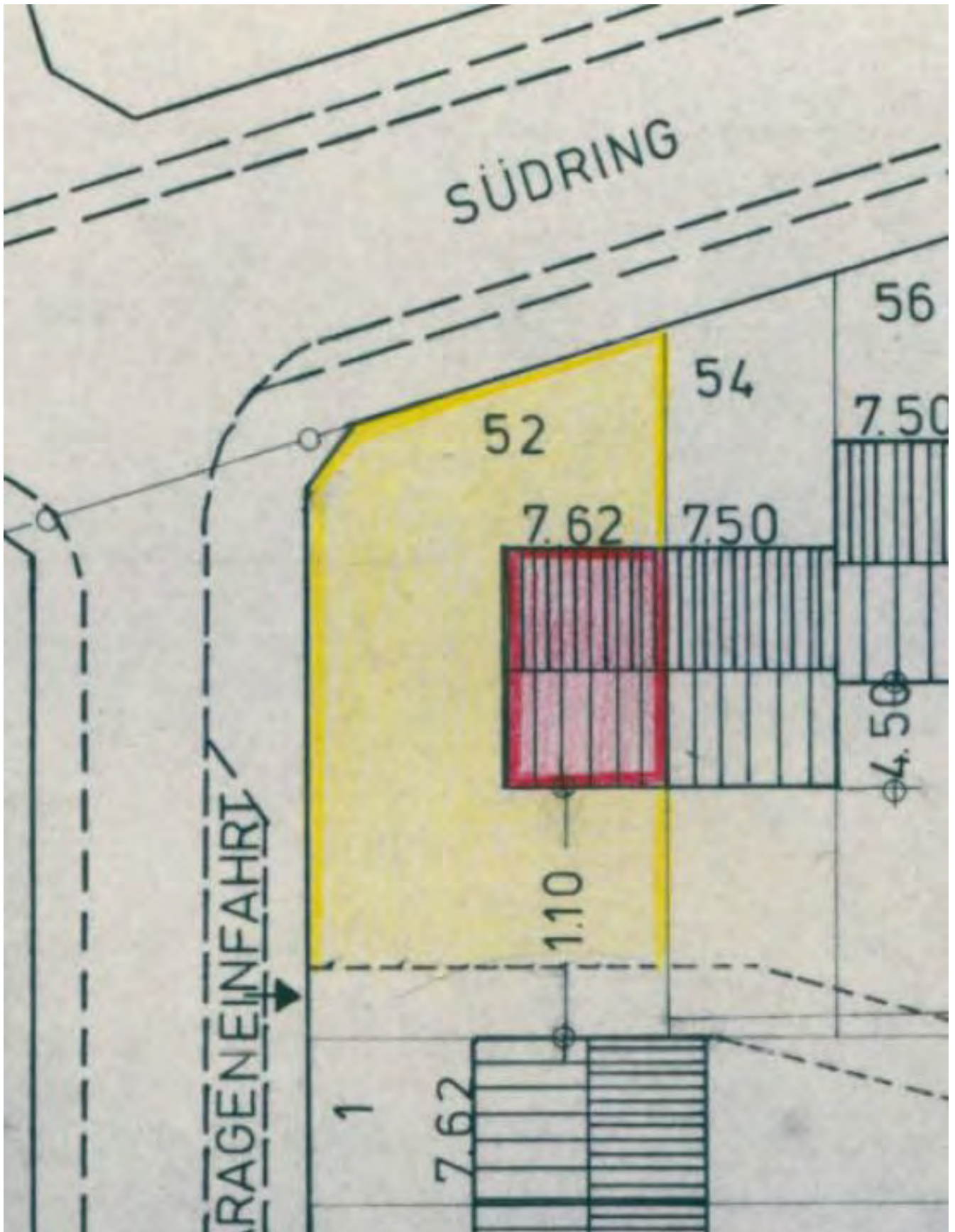
Kellerfenster



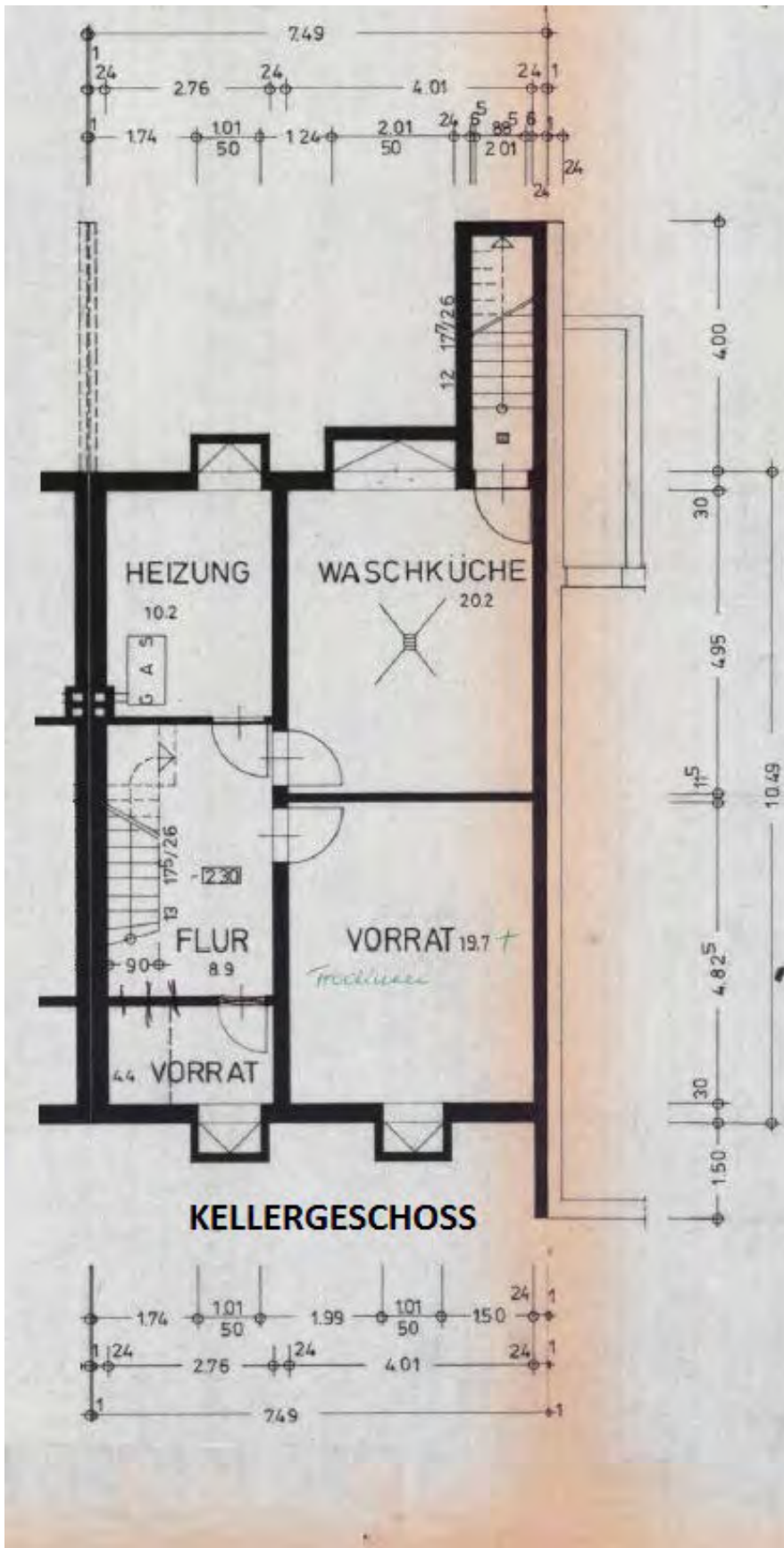
Foto 15:

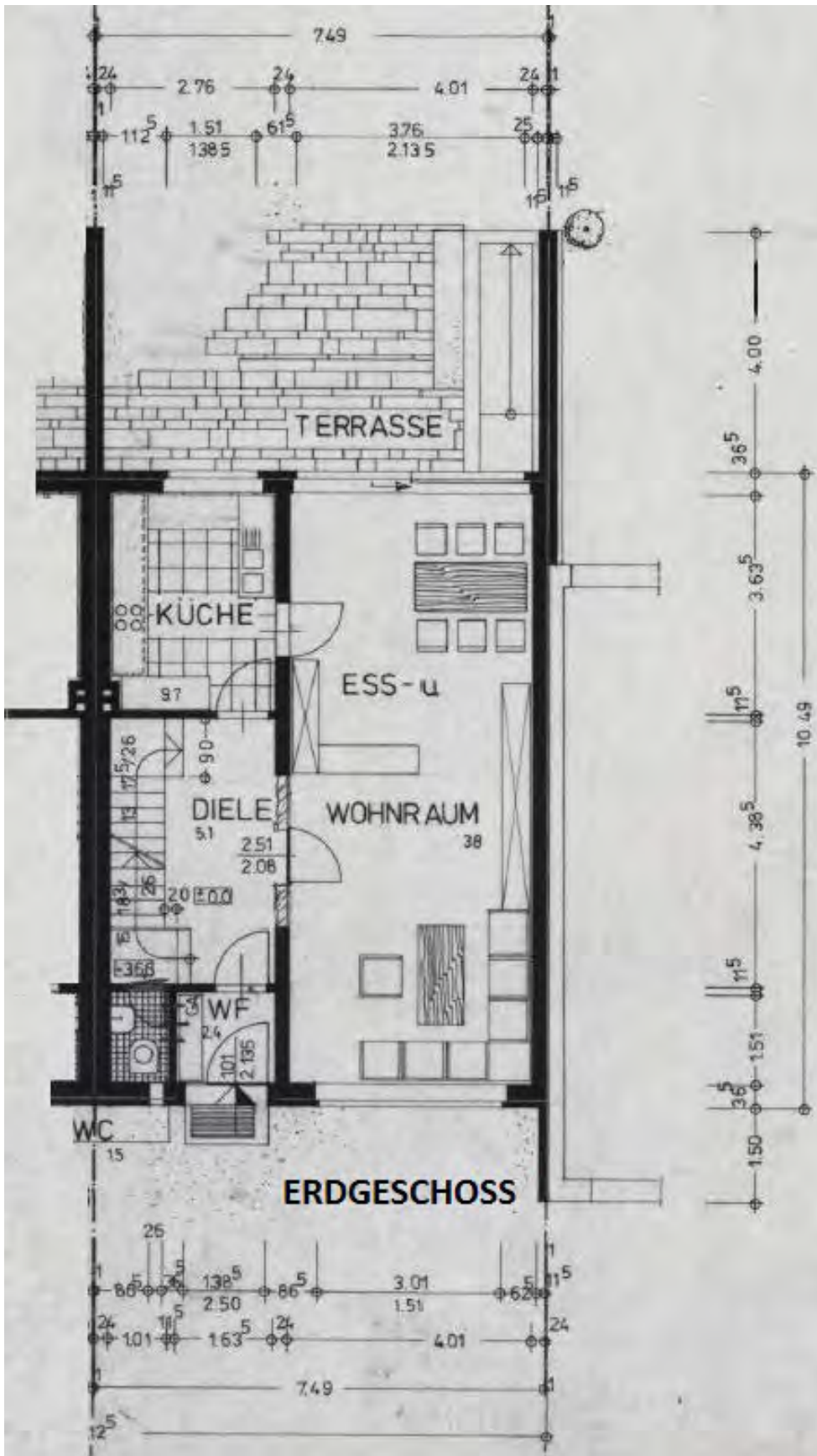
Kellerfenster

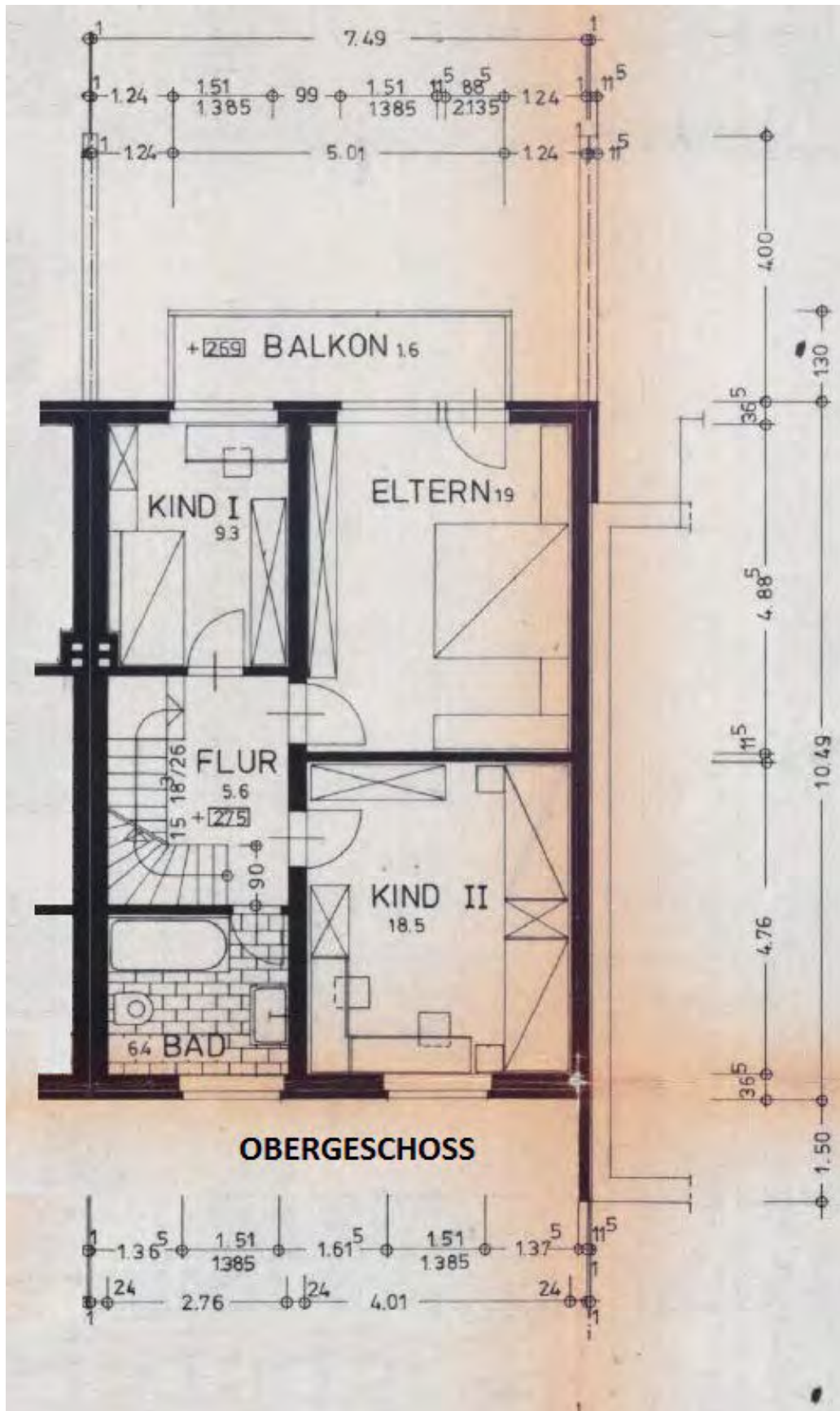
### 11.5 Lageplan und Bauzeichnungen

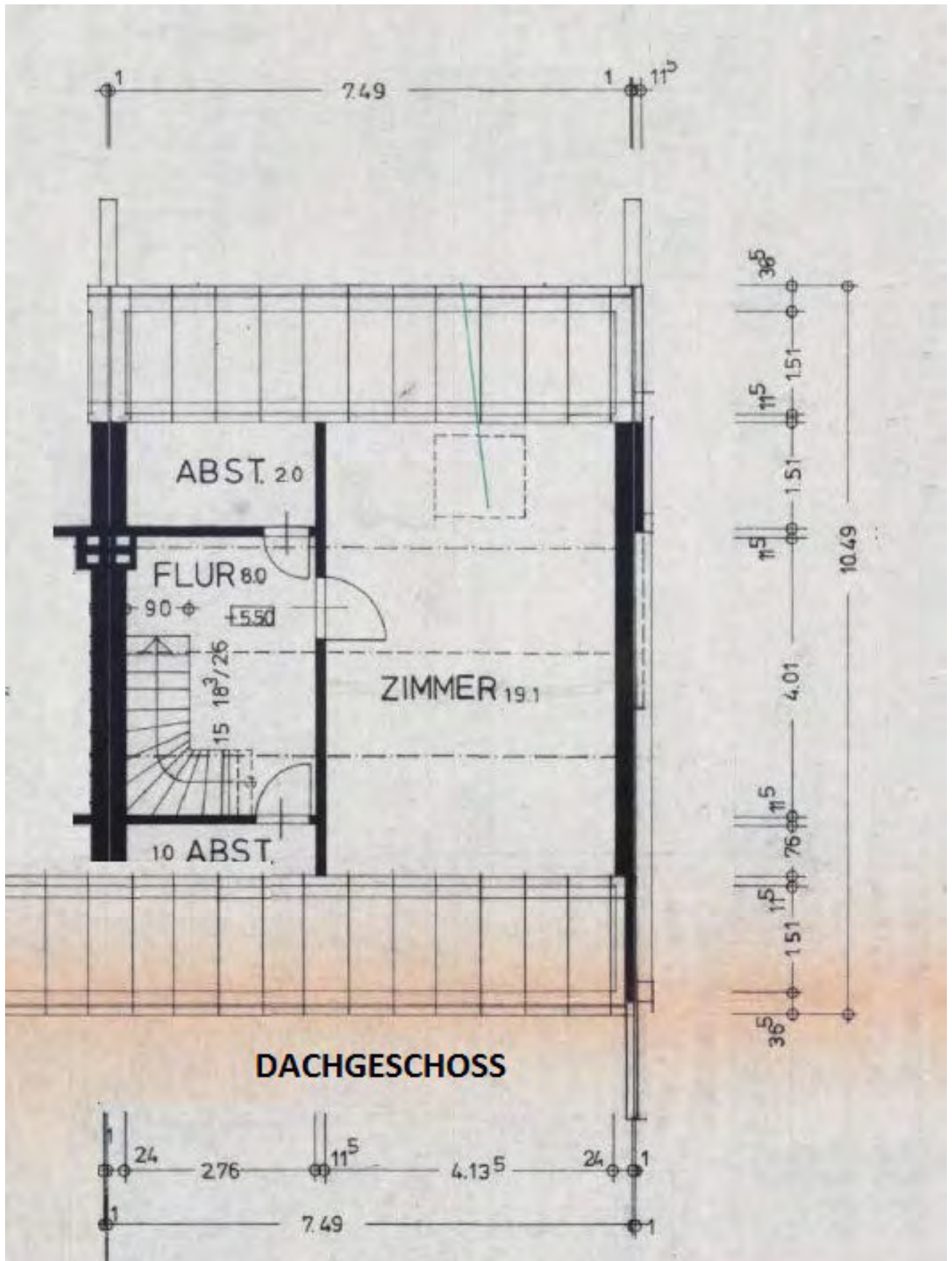












## 11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

### 1. Berechnung

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m <sup>2</sup> )	Grundfläche Geschoss (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	10,49	7,49	78,57	78,57	
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	10,49	7,49	78,57	78,57	
1	Obergeschoss (OG)	+	1,00	10,49	7,49	78,57	78,57	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00	10,49	7,49	78,57	78,57	
<b>Gesamtfläche:</b>							<b>314,28</b>	

**Summe Gesamtfläche 314,28 m<sup>2</sup>**

## 11.7 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)

### Erdgeschoss (EG)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(°)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
1	Windfang	1	+	1,00			2,40					2,40	2,40	
1	WC	2	+	1,00			1,48					1,48	1,48	
1	Diele	3	+	1,00			7,23					7,23	7,23	
1	Küche	4	+	1,00			9,73					9,73	9,73	
1	Ess-Wohnraum	5	+	1,00			37,96					37,96	37,96	
<b>Gesamtfläche:</b>													<b>58,80</b>	

### Obergeschoss (OG)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(°)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
1	Bad	1	+	1,00			6,38					6,38	6,38	
1	Flur	2	+	1,00			5,55					5,55	5,55	
1	Küche	3	+	1,00			9,73					9,73	9,73	
1	Wohnzimmer	4	+	1,00			19,00					19,00	19,00	
1	Schlafzimmer	5	+	1,00			18,51					18,51	18,51	
1	Balkon	6	+	1,00			1,63					1,63	1,63	
<b>Gesamtfläche:</b>													<b>60,80</b>	

### Dachgeschoss (DG)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raumanteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Bad	1	+	1,00			0,87					0,87	0,87	
1	Flur	2	+	1,00			8,03					8,03	8,03	
1	Kinderzimmer	3	+	1,00			3,76					3,76	3,76	
1	Schlafzimmer	4	+	1,00			11,12					11,12	11,12	
1	Wohnzimmer	5	+	1,00			11,12					11,12	11,12	
<b>Gesamtfläche:</b>												<b>34,90</b>		

**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 154,50 m<sup>2</sup>**