



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47623 Kevelaer, Schwester-Hermenegildis-Straße 30**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kevelaer	3197	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kevelaer	7	836

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, (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 Wertermittlungsstichtag 29.07.2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

305.000,00 €

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	9
4.8	Sonstige Gegebenheiten	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung (<i>lt. Bauakte und Außenbesichtigung</i>)	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	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
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.....	21
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus	21
8.2.5	Außenanlagen.....	22
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	22
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9	Verkehrswert	24
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
11	Anlagen.....	26
11.1	Lageübersicht	26
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	27
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	28
11.4	Fotos.....	35
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	37
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	44
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	45

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47623 Kevelaer zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Kevelaer	3197	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kevelaer	7	836	475,00 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 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

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 Geldern
Auftrag vom	04.Januar 2024
Grund der Gutachten-Erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Besonderheiten	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.
Wertermittlungstichtag	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 (*Mieten, 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 der Eigentümer anwesend.

Besichtigungsumfang

Das Bewertungsobjekt konnte beim Besichtigungstermin am 08.07.2024 und 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.

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 (*Gebäudem Maße 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 Kevelaer

Einwohnerzahl 28.170 (30.06.2022)

Beschreibung Die Wallfahrtsstadt Kevelaer liegt im Süden des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich ebenfalls im Stadtteil Kevelaer. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und dem Regionalbahnanschluss nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

Lage normale Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Entfernungen Regionale und überregionale Verkehrsanbindungen sind durch ein gut ausgebauten Landes- und Bundesstraßenwegenetz (B 9) sowie des rund 8 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 eben

Straßenfront rund 13 m

mittlere Grundstückstiefe rund 39 m

Grundstücksform regelmäßig

Höhenlage zur Straße niveaustraßengleiche Lage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Doppelhaushälfte mit grenzbebauter PKW-Garage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
abgabenrechtliche Situation	Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Gemeindestraße im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt ist. Somit wird das relevante Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen.
Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahnfläche (<i>Wohnstraße</i> , <i>verkehrsberuhigt</i>)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

4.5 Amtliches

Altlastenverzeichnis	<p>Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 28.05.2024 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>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	<p>Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand <i>lt. Bauakte</i> eine Baulasteintragung.</p> <p><u>Bezeichnung der Baulast:</u> Verpflichtung, die gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderliche Abstandsfläche für die Erweiterung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Kevelaer, Flur 7, Flurstück 832 (Alte Weezer Str. 37 in 47623 Kevelaer) gem. Grüneintragung im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Hühnerbein-Ahlers, Kevelaer, vom 20.05.1994 auf das Grundstück Gemarkung Kevelaer, Flur 7, Flurstück 836 (Schwester-Hermenegildis-Str. 30 in 47623 Kevelaer) zu übernehmen.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 24.07.2024</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 24.07.2024</i>) kein Denkmalschutz.

Planungsgrundlagen	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) <i>BauGB</i>).
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Bebauungsplan	Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der amtlichen Bauakte ist zu entnehmen, dass die aufstehende Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) genehmigt wurde. Planungsrechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
mögliche Bebaubarkeit	Die bauliche Ausnutzung entsprach am Qualitäts- und Wertermittlungstichtag laut amtlicher Bauakte den planungsrechtlichen Festsetzungen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	baureifes Land
 4.6 Grundbuch	
Grundbuch von	Kvelaer
Blatt	3197
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 2: Gebäude und Freifläche
Eintragungen in Abteilung II	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
 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, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Baugenehmigung 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

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. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

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 und Außenbesichtigung)

Allgemeines	Hinweis: 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.
Objekt- / Gebäudeart	unterkellertes Einfamilienhaus nebst unterkellerte PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Doppelhaushälfte
Baugenehmigung / Baujahr	Baugenehmigung: 08.12.1980 Wohngebäude nebst Garage Schlussabnahme: 16.09.1981
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise,
Bau- und Unterhaltungszustand	augenscheinlich durchschnittlich bis gut, dem Entstehungsjahr entsprechend
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.1 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellert
Fundamente	Streifenfundamente;
Kellerwände	Sperrbeton B25
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Stahlbetonwanne und Verbundestrich

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung und Dämmung (nach Wärmedämmverordnung aus dem Baujahr)
Wärmeschutz / Dämmung	k.A.

5.2.3 Dach

Dach	Satteldach, Ziegeleindeckung, Unterspannbahnlage
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren

Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Dachdämmung	k.A.

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Kunststoffürelement inklusiv Isolierglasfüllung und feststehendes Seitenteil
Fenster	Metallfenster thermisch getrennt mit Isolierverglasung u. Kunststoffrollläden
Wärmeschutz	zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände- u. Türen	tragende und nichttragende Innenwände lt. Bauakte in KSV
-----------------------------	--

5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Stahlbetonausführung
Deckenflächen	k.A.
Geschosstreppen/ Kellerinnentreppe	k.A.

5.2.7 Fußböden

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

5.2.8 Sanitäreinrichtungen

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

5.2.9 Heizung

Heizung	2019 Austausch der Heizungsanlage Brennstoffzellenheizung von Vissmann zur Wärme- und Stromerzeugung (lt. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers)
Warmwasser- versorgung	über Heizungsanlage
Kamin	k.A.

5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation gem. den VDE-Bestimmungen des Baujahres

besondere technische Ausstattung k.A.

5.2.11 Modernisierungen

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen k.A.

5.2.12 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Balkon über Eingang, Straße und Rückseite überdachte Terrasse (Balkon Rückseite)

5.2.13 Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude

Garage unterkellerte PKW-Garage in konventioneller Bauweise

Außenanlagen Garagen- und Hauszugangsfläche mittels Pflastersteine versiegelt, Terrassenflächen vorne und hinten, Raseneingrünung, Grenzheckenbesatz und Vegetation (*soweit auf vorliegenden Schrägluftbildern erkennbar*)

5.2.14 Bauschäden, -mängel, Besonderheiten

Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten 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.

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 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 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 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 210,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	320066
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Laut Grundstücksmarktbericht 2024 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 (<i>rund 39 m im Vergleich zu 35 m</i>) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 0,96, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um -4%.
Berücksichtigung der Abweichungen	Unter Berücksichtigung des vorgenannten Grundstücksmerkmals des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 wie folgt geschätzt: 210,- €/m ² x 0,96 = 201,60 €/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 (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 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

- 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.

:

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt am Wertermittlungsstichtag 210,- €/m².

Wertermittlungsstichtag: 29.07.2024
Entwicklungszustand: baureifes Land
Grundstücksfläche: 475,00 m²

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			
Grundstücksfläche	475,00 m²	210,00 €/m²	99.750,00 €
	475,00 m²		99.750,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			210,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			210,00 €/m ²
Grundstückstiefenkorrekturfaktor gemäß Bodenrichtwertdefinition	210,00 €/m ²	x 0,96	201,60 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			201,60 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			201,60 €/m²
Grundstücksfläche			x 475,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 95.760,00 €

Der objektspezifisch angepasste, abgabefreie Bodenwert beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 insgesamt **95.760,00 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus unterkellert
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	378,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.07.2024 (2010 = 100)	1,812
• Regionalfaktor	1
regionalisierter Baupreisindex	1,812
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	775,91 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.405,95 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	531.449,10 €
• besondere Bauteile	16.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	547.449,10 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre
• Prozentual	53,75 %
• Betrag	253.195,21 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	253.195,21 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	253.195,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		253.195,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (s. Abschnitt 8.2.5)	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	278.195,21 €
Bodenwert (s. Abschnitt 8.1)	+	95.760,00 €
vorläufiger Sachwert	=	373.955,17 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (s. Abschnitt 8.2.6)	x	0,94
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	351.955,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Abschnitt 8.2.7)	-	~47.000,00 €
Sachwert	=	304.955,17 €
	rd.	305.000,00 €

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 unterkellerte Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,30	0,70		
Dach	15,00 %		0,50	0,50		
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 %			0,75	0,25	
Heizung	9,00 %			0,50	0,50	
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>19,90 %</i>	<i>73,35 %</i>	<i>6,75 %</i>	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das unterkellerte Wohnhaus

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: 2.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00 €/m ² BGF		
2	685,00 €/m ² BGF	19,90 %	136,32 €/m ² BGF
3	785,00 €/m ² BGF	73,35 %	575,80 €/m ² BGF
4	945,00 €/m ² BGF	6,75 %	63,79 €/m ² BGF
5	1.180,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 775,91 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,9			

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

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.

besondere Bauteile	<u>geschätzte</u> Neuherstellungskosten
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	4.000,00 €
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	4.000,00 €
dreiseitig umschlossene, überdachte Terrasse mit Balkon	8.000,00 €
Summe	16.000,00 €

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus

Das 1981 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Punktesumme	2	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („*vorläufigen rechnerischen*“) Gebäudealter ($2024 - 1981 = 43 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*37 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 43 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus unterkellert“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 37 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Außenanlagen

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.

Außenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschlüsse (<i>Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation</i>)	5.000,00 €
Rasen, Pflasterflächen, Bepflanzung, Einzäunung, Stufen von Garage in Garten, Böschung u.a.	8.000,00 €
Garage	12.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außenanlagen	25.000,00 €

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 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 374.000 €, bezogen auf ausgewertete Kauffälle im letzten Quartal 2023, den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,94 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 Wertermittlungstichtag:

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 Wertermittlungstichtag 29.07.2024 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Gebrauchtimmobilienpreise festzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung und der Marktsituation zum Jahresende 2023 beurteilt der Gutachterausschuss den vorgenannten Sachwertfaktor bzw. die entsprechende Marktanpassung in Höhe von ca. -6% 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 liegen, 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>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 10% - 15%, gemittelt 12,5%, vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage (Wohnhaus und Garage ~ 374.000,00 €) angebracht werden.</p> <p>Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.</p>	-47.000,00 €
<p>Summe</p>	-47.000,00 €

9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur Flurstück</u>	
Kevelaer	7	836

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

305.000,00 €

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 13. 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

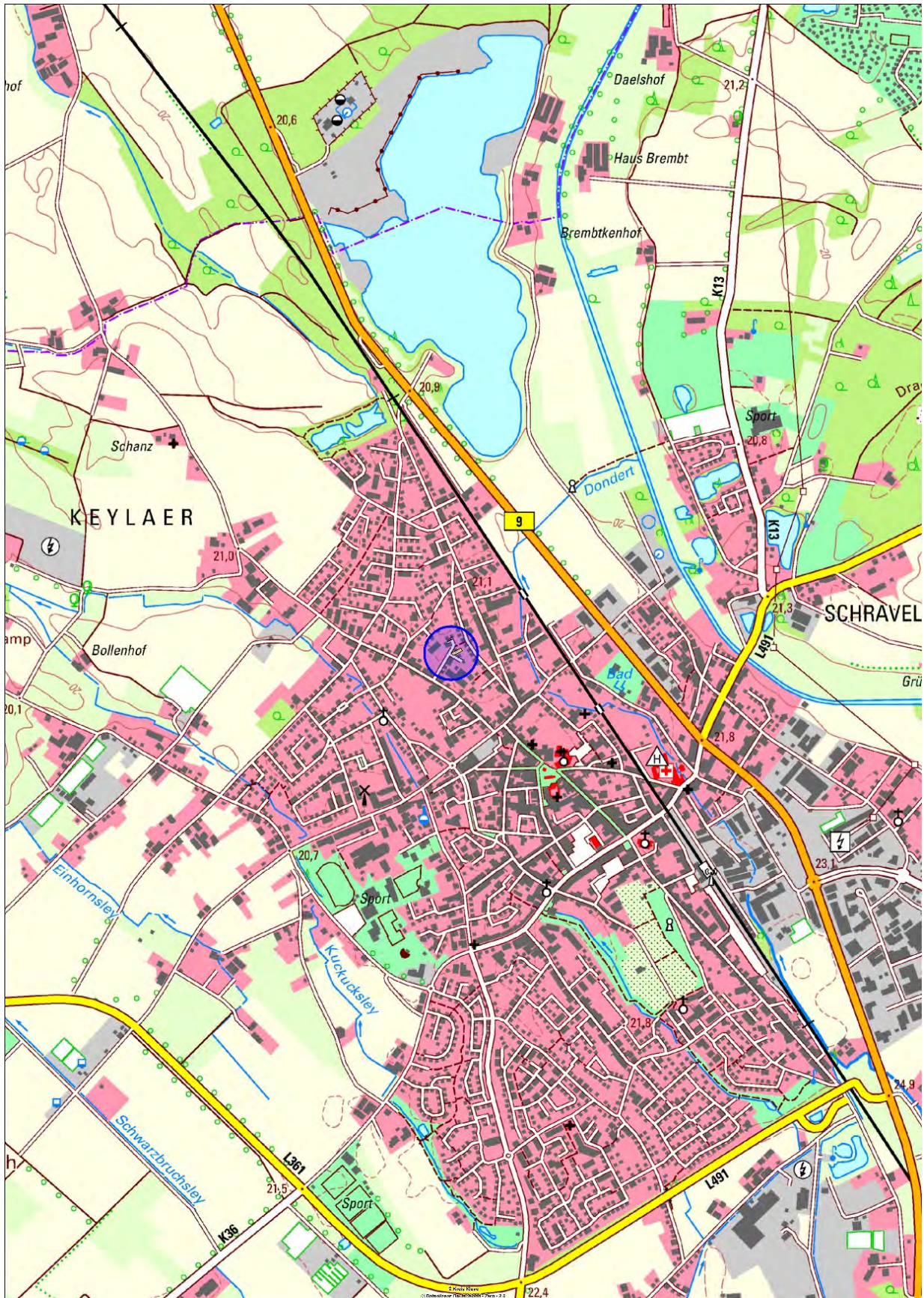
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

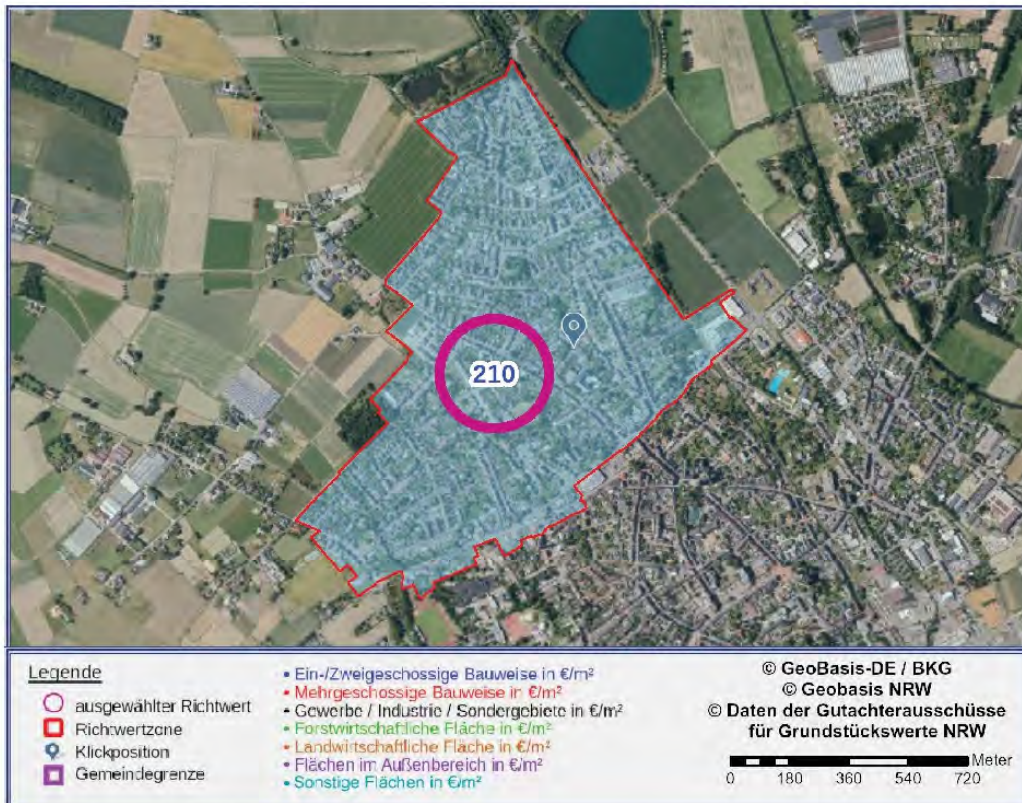


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

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

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	Kevelaer
Postleitzahl	47623
Gemarkungsname	Kevelaer
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Kevelaer
Bodenrichtwertnummer	320066
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-1
Tiefe	35 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	205 €/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 Denkmalebereichssatzungen, 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).

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

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 höherbzw. 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 höherbzw. 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).

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 Grundstückswerte 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 Geschoszahl) 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 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

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.

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.

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) <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 1:

Vorderansicht



Foto 2:

Seitenansicht



Foto 3:

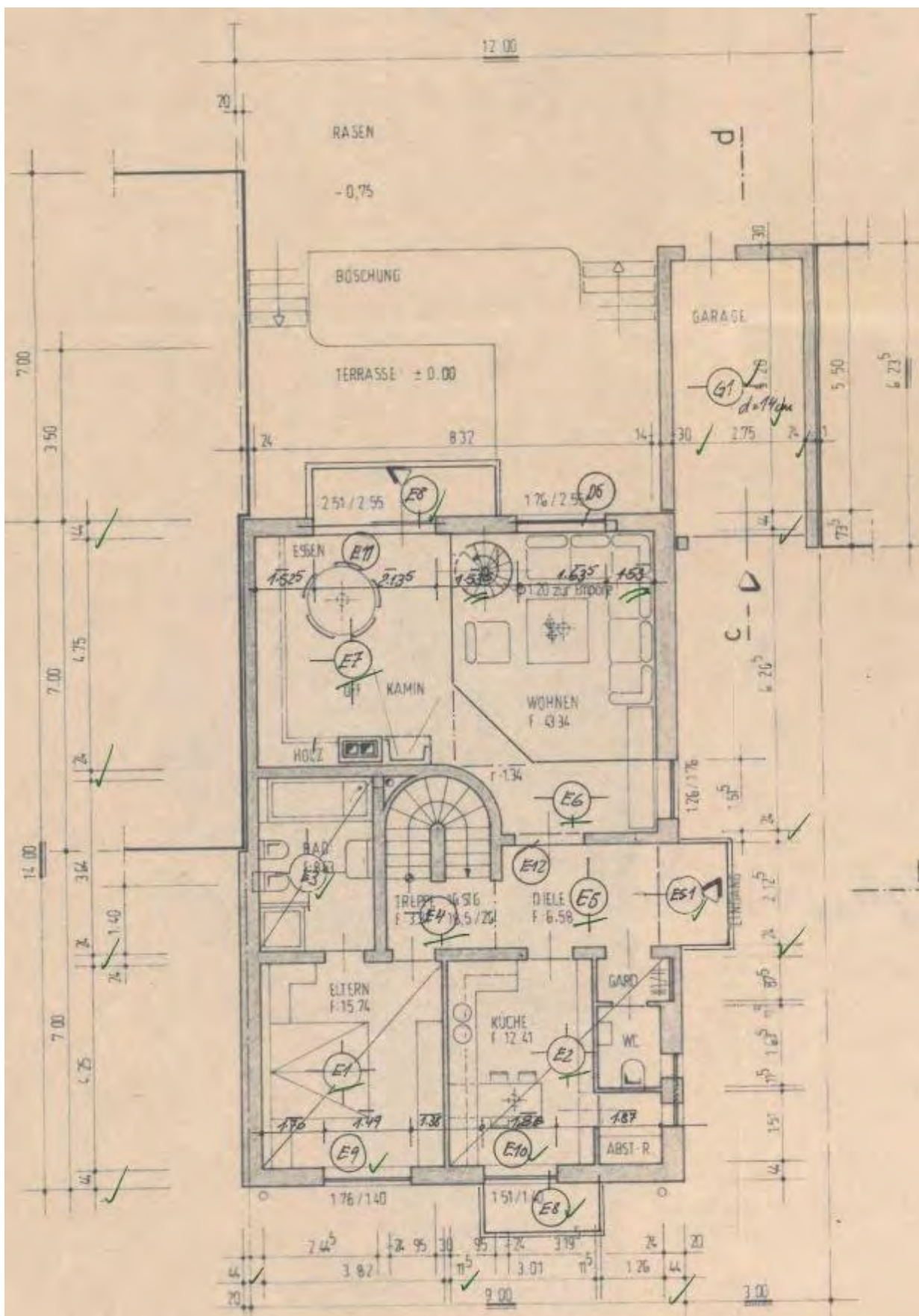
Hauseingang

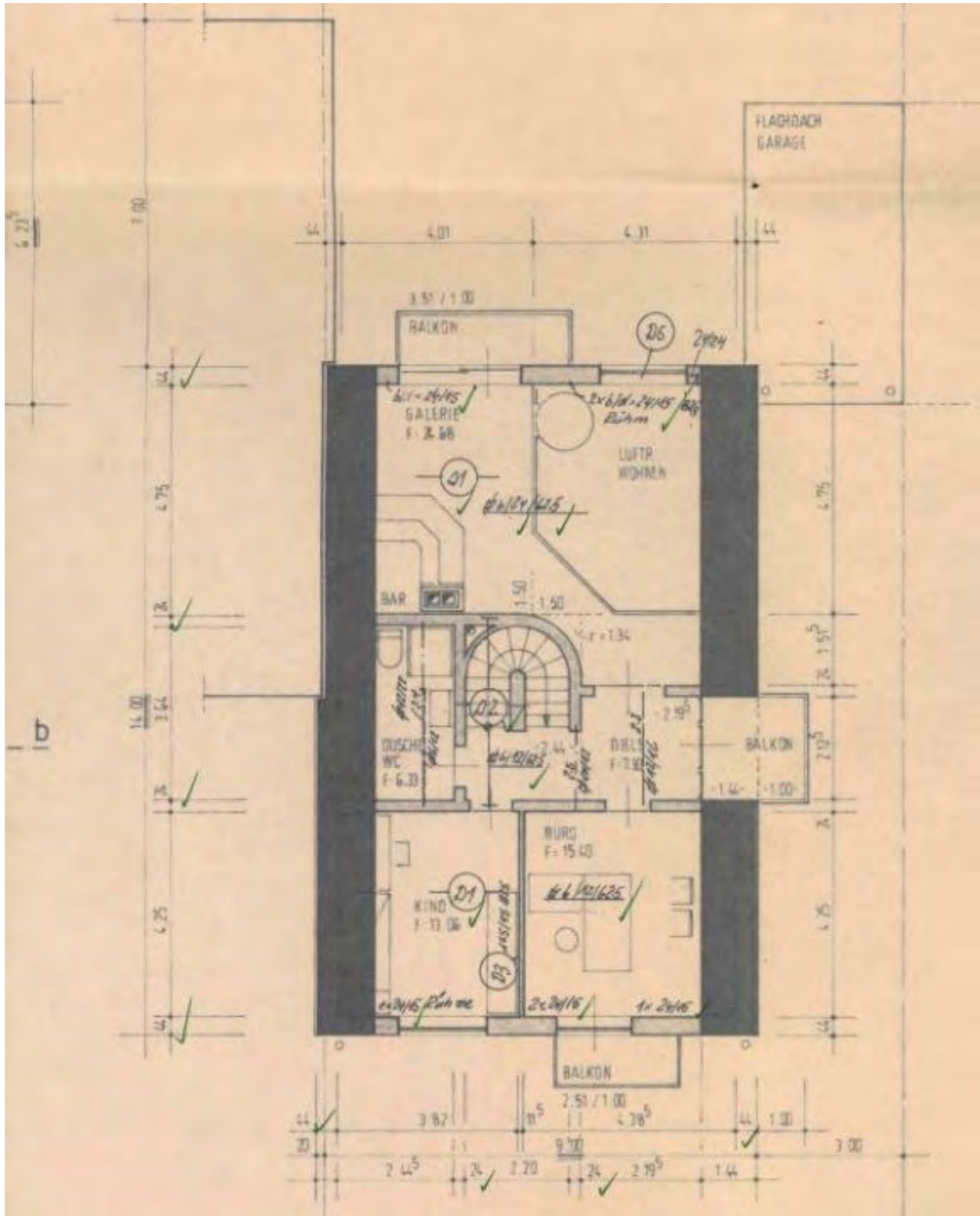


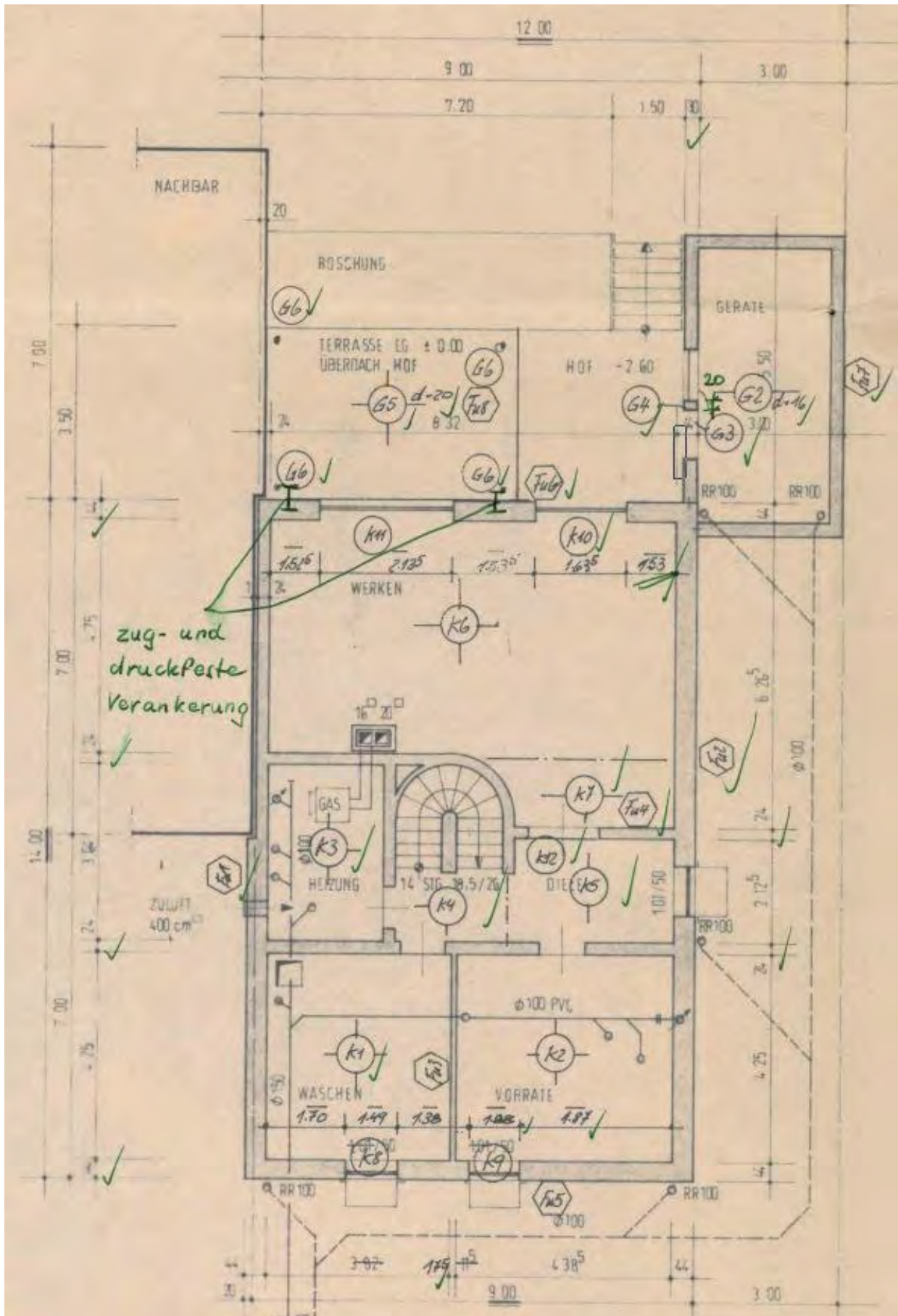
Foto 4:

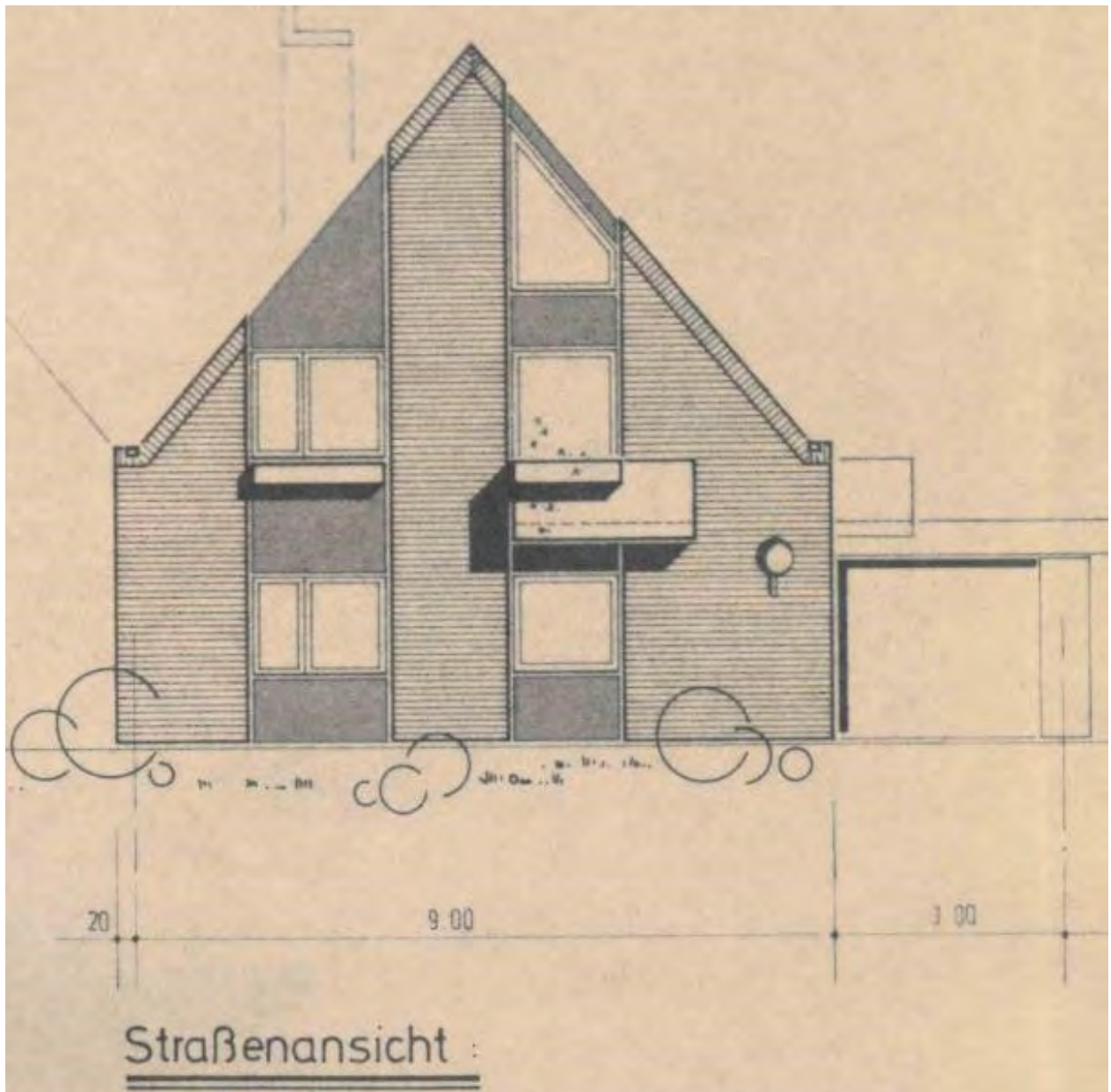
Seitenansicht, Zufahrt Garage

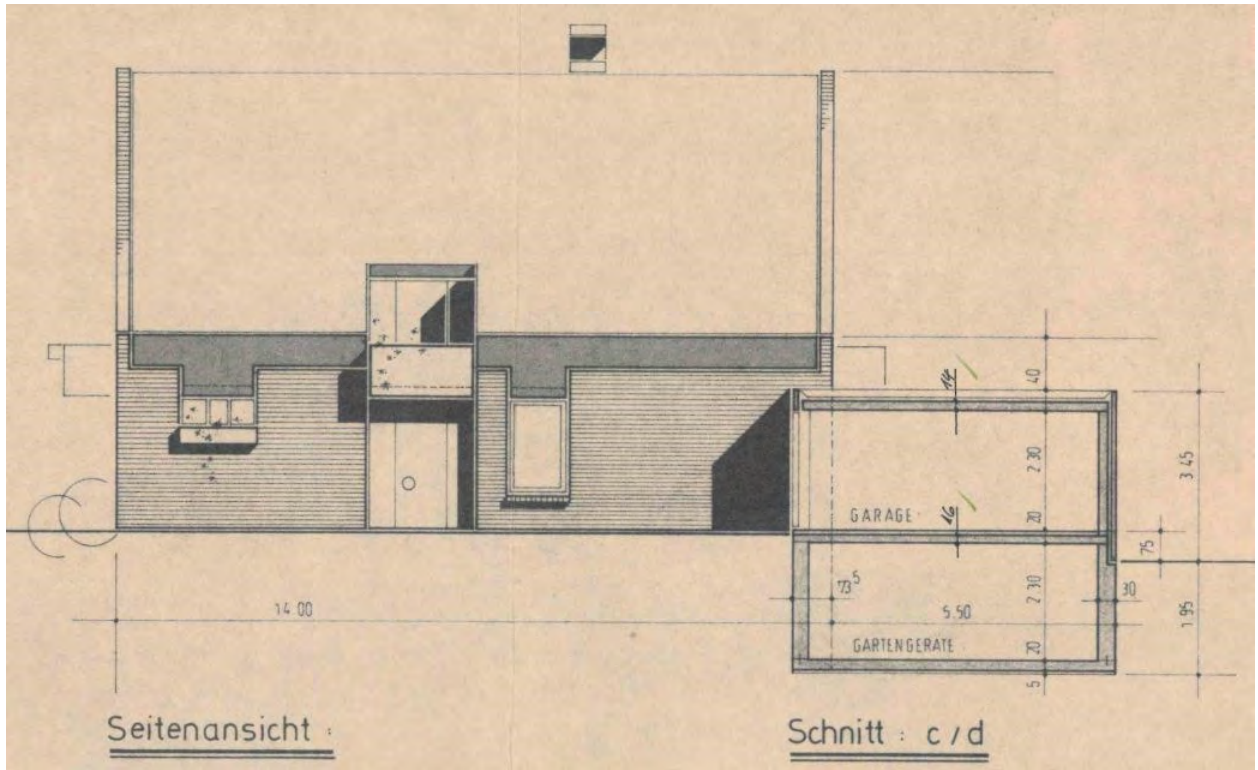
11.5 Lageplan und Bauzeichnungen

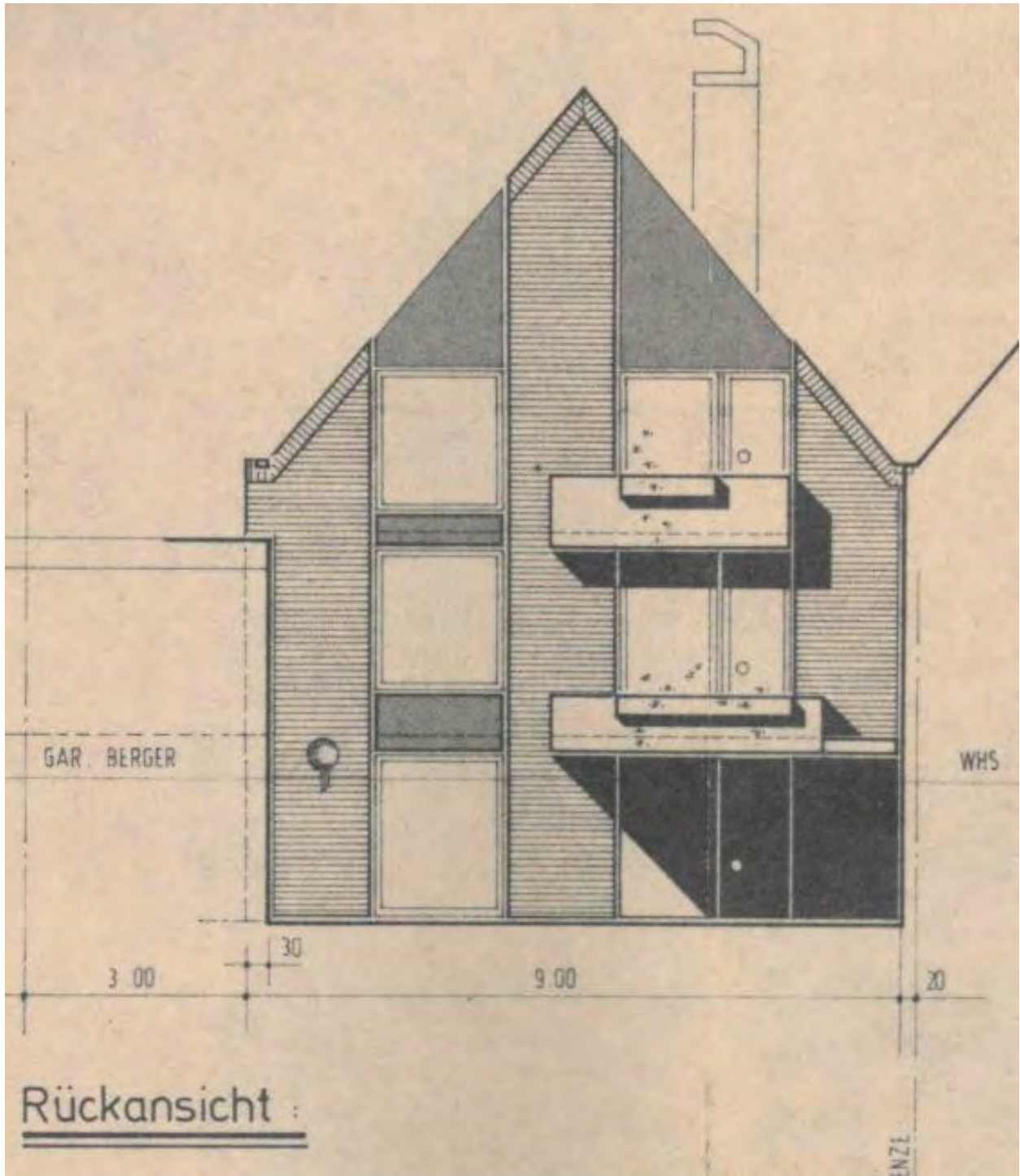


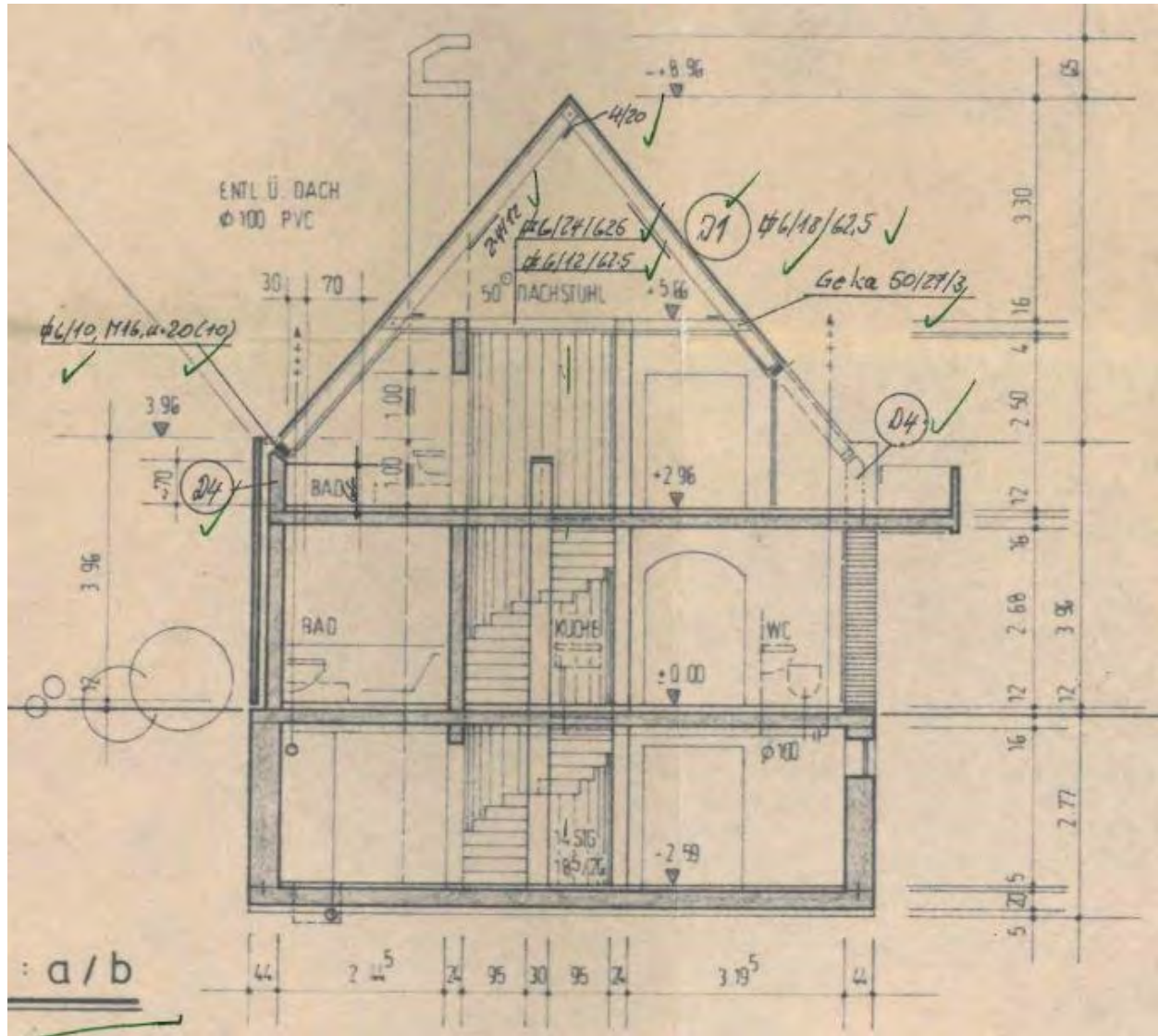












11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	14,00	9,00	126,00	126,00	
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	14,00	9,00	126,00	126,00	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00	14,00	9,00	126,00	126,00	
Gesamtfläche:							378,00	

Summe Gesamtfläche 378,00 m²

11.7 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

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

Erdgeschoss (EG)

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	Wohnen	1	+	1,00			43,29					43,29	43,29	
1	Eltern	2	+	1,00			15,75					15,75	15,75	
1	Küche	3	+	1,00			12,41					12,41	12,41	
1	Gäste WC	4	+	1,00			2,00					2,00	2,00	
1	Garderobe	5	+	1,00			1,27					1,27	1,27	
1	Abstellraum	6	+	1,00			1,85					1,85	1,85	
1	Bad	7	+	1,00			8,63					8,63	8,63	
1	Diele	8	+	1,00			9,90					9,90	9,90	
Gesamtfläche:													95,10	

Dachgeschoss (DG)

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	Bad	1	+	1,00			6,33					6,33	6,33	
1	Diele	2	+	1,00			7,83					7,83	7,83	
1	Büro	3	+	1,00			15,38					15,38	15,38	
1	Kinderzimmer	4	+	1,00			13,06					13,06	13,06	
1	Galerie	5	+	1,00			24,12					24,12	24,12	
Gesamtfläche:													66,72	

Balkone

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	Balkon Eingang, Straße, Rückseite gesamt	1	+	1,00			2,87					2,87	2,87	
Gesamtfläche:													2,87	

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 164,69 m²