

Dr.-Ing. Klaus Völling
ö.b.v.S. | HypZert F
Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Greversweg 34 • 47574 Goch
T: 02823/ 9707-0
M: info@dr-voelling.de

Verkehrswertgutachten

Marktwert nach § 194 BauGB i. V. m. der ImmoWertV



Waldstraße 1, 47574 Goch

Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
(Wohnungseigentum nach WEG)

Verkehrswert
176.000,- €

Objektbesichtigungstag 28.10.2024
Wertermittlungstichtag 28.10.2024
Qualitätsstichtag 28.10.2024

Auftraggeber Amtsgericht Kleve
Aktenzeichen 27 K 7/24
Auftragsnummer VP 24-210

Zusammenfassende Beurteilung:

Die auf dem Flurstück 99 aufstehenden Gebäude wurden gemäß Wohnungs- und Teileigentumsgesetz (WEG) in Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Bewertet wird das Einfamilienhaus mit der Lagebezeichnung Waldstraße 1 (Sondereigentum gem. Teilungserklärung und Aufteilungsplan Nr. 1) sowie Nebengebäude, die sich ebenfalls im bewertungsgegenständlichen im Sondereigentum bzw. Gemeinschaftseigentum befinden.

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde als Aussiedlerstelle nach dem 2. Weltkrieg in I-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie Teilunterkellerung errichtet. Ein offener Geräteschuppen sowie ein Gebäude mit Hühnerstall und Werkstatt befinden sich ebenfalls im Sondereigentum.

Bei der Scheune, welche an das Wohnhaus Nr. 1a angrenzt, sowie das Gebäude zwischen den beiden Wohnhäusern handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.

Modernisierungen liegen, soweit augenscheinlich erkennbar, im Wesentlichen bereits länger zurück. Das Wohnhaus präsentiert sich zum Bewertungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand und einem vergleichsweise einfachen bzw. noch durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Gebäudehülle weist hinsichtlich der energetischen Eigenschaften Defizite auf. Im Keller des Gebäudes sind insbesondere entlang der Außenwandbereiche Feuchtigkeitseinflüsse erkennbar.

Anlass des Gutachtens ist die vom Amtsgericht Kleve angeordnete Zwangsversteigerung zur Auflösung der Erbengemeinschaft.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt zum gegebenen Stichtag unter Berücksichtigung aller bekannten wertbeeinflussenden Faktoren nach § 194 BauGB auf Grundlage des Sachwertes.

Vorbemerkung

Verwendungszweck/ Haftung

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

Allgemeine Hinweise

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

Allgemeine Grundlagen zur Grundstücks- und Gebäudewertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWert (A-E)	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung Entwurf vom 22.12.2021
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (SW-RL) nebst NHK 2010 vom 18.10.2012
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.12.2015
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL) vom 20.03.2014
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23.01.1990
LBO	Landesbauordnung in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung

Verwendete Fachliteratur (u. a.)

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage, 2023
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 09. Auflage, 2022
Kleiber	Kleiber digital www.reguvis.de
div. Autoren	Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis www.reguvis.de
Kleiber / Tillmann	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts 2. Auflage, 2017
Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel	Baukosten 2018 Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung 23. Auflage, 2017/2018
Unglaube	Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung Reguvis Verlag 1. Auflage, 2021

Zugrunde gelegte Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

Vorgelegte Unterlagen/Informationen

- ▶ Grundbuchauszug vom 19.03.2024

Vom Sachverständigen eingeholte Informationen

- ▶ eigenes Vorgutachten vom 11.11.2021
- ▶ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, siehe Erläuterungen
- ▶ Auskunft aus dem Altlastenkataster, siehe Erläuterungen
- ▶ Auskunft über Erschließungsbeiträge, siehe Erläuterungen

Ausgangssituation und Bewertungsauftrag

Dieses Gutachten umfasst die Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft Waldstr. 1 in 47574 Goch, bezogen auf den Bewertungsstichtag **28.10.2024**.

Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 28.10.2024 von innen und außen besichtigt.

Teilnehmer der Objektbesichtigung waren, neben dem unterzeichnenden Sachverständigen und dem Sachverständigen Michael Fischer-Sent als Mitarbeiter des Gutachters, zum Teil geladene Vertreter der Erbengemeinschaft.

Aus den Erkenntnissen der Objektbesichtigung kann ein, für den Zweck der Bewertung, ausreichender Gesamteindruck abgeleitet werden.

Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

Zu 1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

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

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

Zubehör im Sinne von §§ 97, 98 BGB (bewegliche Gegenstände, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer dienen) wurde nicht vorgefunden.

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

Das Wohnungseigentum wird nicht durch einen Verwalter verwaltet.

Zu 4. Ist das Grundstück mit Baulasten belegt?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundbuch

Auszug vom: 19.03.2024
Amtsgericht: Kleve
Grundbuch von: Nierswalde

Bestandsverzeichnis

Blatt	Ifd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	WE/TE Nr.	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche (fiktiv)
						Anteil	Gesamt	
362	1	Nierswalde	19	1521	1	1	2	2.005 m ²

davon zu bewerten

2.005 m²

Abteilung I, Eigentümer
siehe Grundbuch

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

- ▶ 1/2-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Nierswalde, Flur 6, Flurstück 99, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Waldstraße 1, 1a verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Gebäude A, E und D (Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume), im Aufteilungsplan vom 10.09.2001 jeweils mit Nr. 1 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen Blatt 0363) gehörenden Sondereigentums beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte auf die Eintragungsbewilligung vom 31.01.2002 (UR-Nr. 206/2002, Notar Leggewie, Goch) Bezug genommen. Eingetragen am 16.05.2002.

Vereinbarung von Sondernutzungsrechten

- ▶ Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen auf dem Grundstück wurden vereinbart. Die genaue Lage und Zuordnung sind nicht bekannt.

Bewertet werden hier demnach 1/2-Anteil (entspricht. 50 % = rd. 2.005 m²) bezogen auf ein Einfamilienhaus und zwei Nebengebäude.

Identität des Bewertungsobjektes / Grundstücksgröße

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

Erläuterungen zur Abteilung II

- ▶ Ifd. Nr. 5 zur Ifd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 7/24). Eingetragen am 19.03.2024.

Bewertung der Eintragungen

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

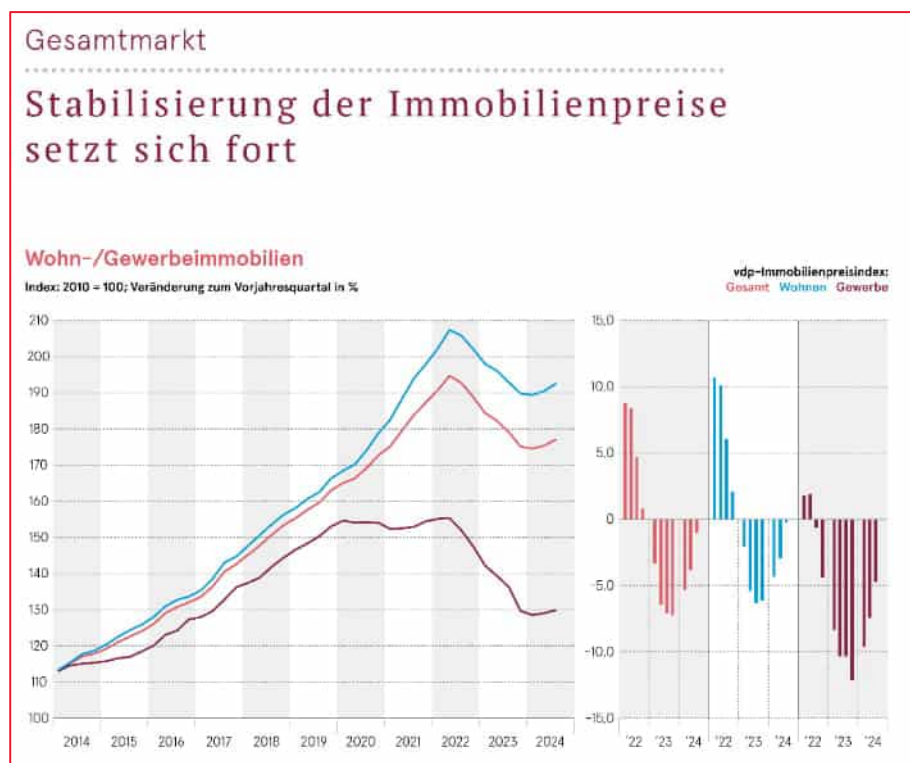
Immobilienmarkt

Im dritten Quartal 2024 zeigte der **deutsche Immobilienmarkt** Anzeichen einer weitergehenden Stabilisierung. Der **vdp-Immobilienpreisindex** stieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 177,3 Punkte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sank der Index um 1,0 %.

Die Preise von **Wohnimmobilien** erhöhten sich um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal, gegenüber dem dritten Quartal 2023 fielen sie allerdings noch leicht um 0,2 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Kapitalwerte um 1,3 % im Vergleich zum zweiten Quartal 2024. Die Neuvertragsmieten zogen im selben Zeitraum um 0,7 % an, während der Index der Liegenschaftszinsen um 0,6 % sank.

Auch in den **Top-7 Städten Deutschlands** verstetigten sich die Anzeichen einer Marktberuhigung. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Index für die sieben größten Städte Deutschlands einen leichten Rückgang um 0,1 %, während er im Vergleich zum Vorquartal um 1,1 % anstieg. Die Neuvertragsmieten in den Top-7- Städten stiegen im dritten Quartal weiterhin kräftig an, mit einem Anstieg von 4,6 % im Jahresvergleich. Diese Entwicklung ist Ausdruck der starken Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in den Städten mit begrenztem Angebot an Wohnraum. Besonders hohe Anstiege bei den Neuvertragsmieten wurden in Berlin und Frankfurt am Main verzeichnet.

Bei **Gewerbeimmobilien** waren ebenfalls Stabilisierungstendenzen auszumachen. Ihre Preise erhöhten sich gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,7 %, im Jahresvergleich betrug das Minus noch 4,7 %. Dabei stiegen die Kapitalwerte für Büros auf Quartalsbasis mit 0,8 % etwas stärker an als die der Einzelhandelsimmobilien (+0,3 %), gaben jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 4,8 % auch etwas stärker nach als die Handelsobjekte (-4,5 %). Die Neuvertragsmieten bei Büroimmobilien nahmen im Quartalsvergleich um 0,8 % zu, während die Liegenschaftszinsen konstant blieben, was auf eine beginnende Erholung in diesem Sektor hindeutet.



(Quelle: VDP Index Q3 2024)

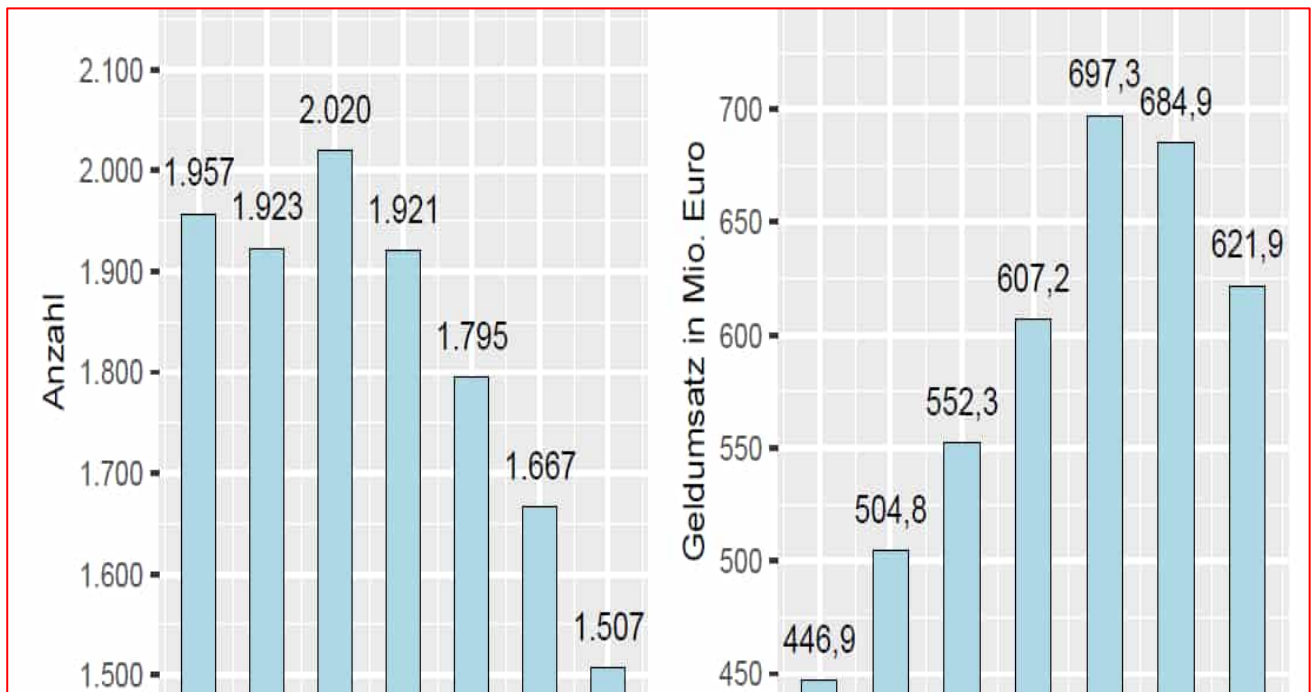
regionaler Immobilienmarkt

Im Jahr 2023 wurden im Kreis Kleve 2.312 auswertbare Kauffälle mit einem Geldumsatz von 778 Mio. € registriert. Im Gegensatz zum Jahr 2022 ist ein Rückgang zu verzeichnen, hier wurden 2.819 Kauffälle und ein Geldumsatz von 872 Mio. € registriert. Das entspricht im Bereich der Kauffälle einem Rückgang um - 15,0 %.

Die bebauten Grundstücke stellen dabei den größten Teilmarkt dar. In diesem Bereich sanken die Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 % auf 1.507 Kauffälle (2022: 1.667 Kauffälle). Der Geldumsatz sank um rd. 9 % auf insgesamt rd. 622 Millionen Euro (2022: 685 Mio. €).

Die Anzahl der im Jahre 2023 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser sank um ca. - 13 % auf 1.285 Kauffälle (2022: 1.476 Kauffälle). Das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen gegenüber dem Vorjahr eine prozentuale Veränderung in Höhe von rd. -4 %.

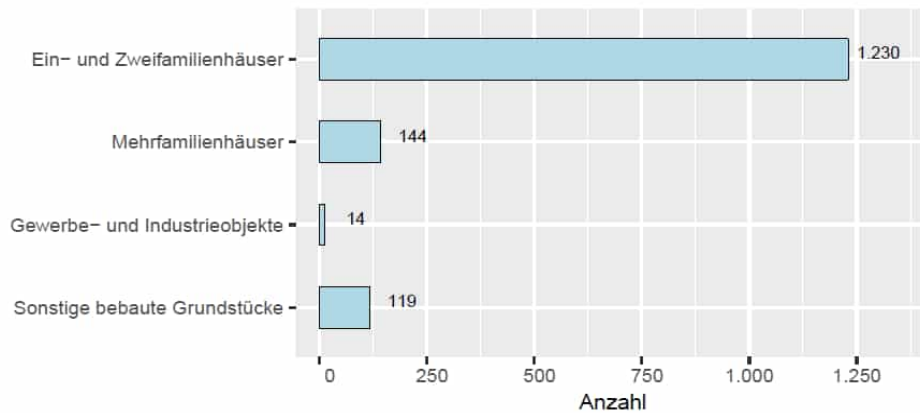
Die Entwicklung der Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2017 bis 2023 ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen:



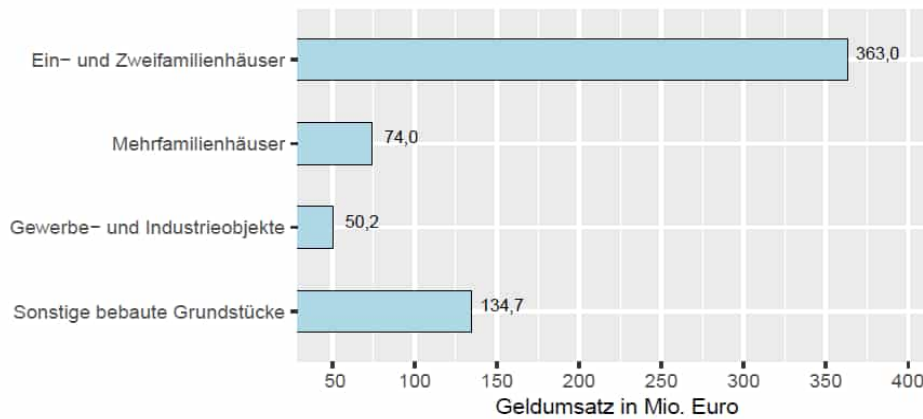
(Quelle: GMB Kreis Kleve, 2024)

Dabei ergibt sich die folgende Verteilung für 2023:

Verteilung der Kauffälle

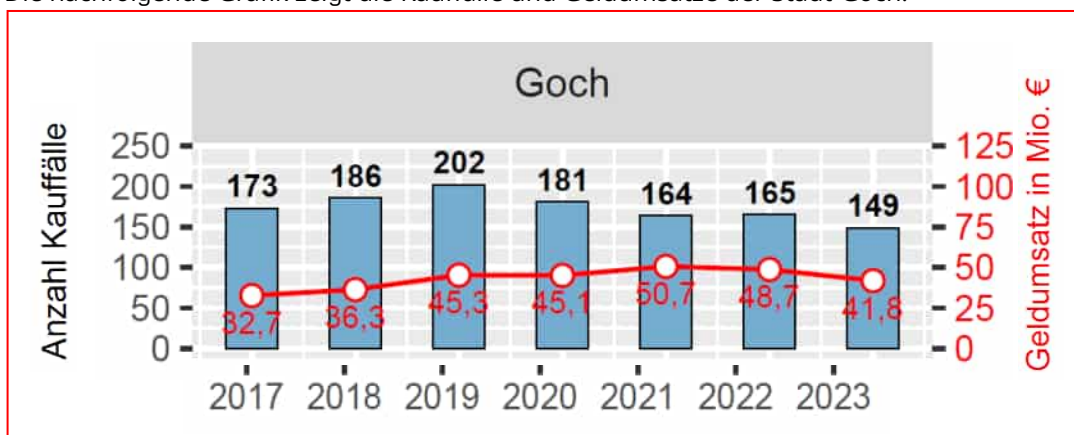


Verteilung der Geldumsätze



(Quelle: GMB Kreis Kleve, 2024)

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



(Quelle: GMB Kreis Kleve, 2024)

Makrolagebeschreibung

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

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

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

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

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

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

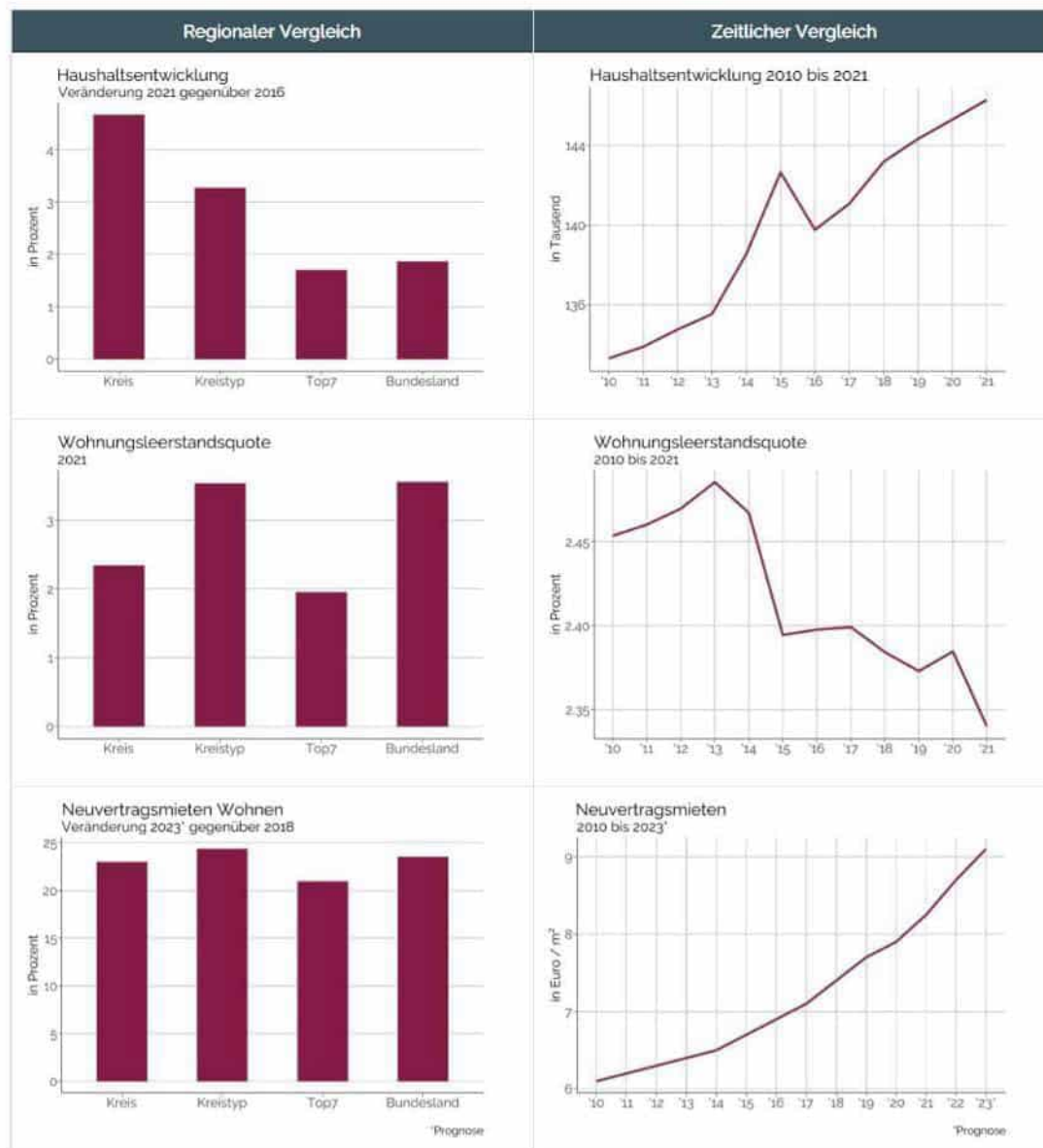
Im Fernstraßenbereich ist Goch an die Bundesautobahn 57 (E 31) über die Bundesstraße 9 angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Weeze und der Flughafen Düsseldorf International. Für den gesamten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gilt der regionale Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) und der NRW-Tarif.

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

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

Der Wirtschaftsstandort Goch ist gekennzeichnet durch einen vielfältigen Branchenmix.

Wohnungsmarkt



Zur Notation vergleiche das zugehörige Datenblatt.

Quellen: vdpResearch, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK, Bundesagentur für Arbeit

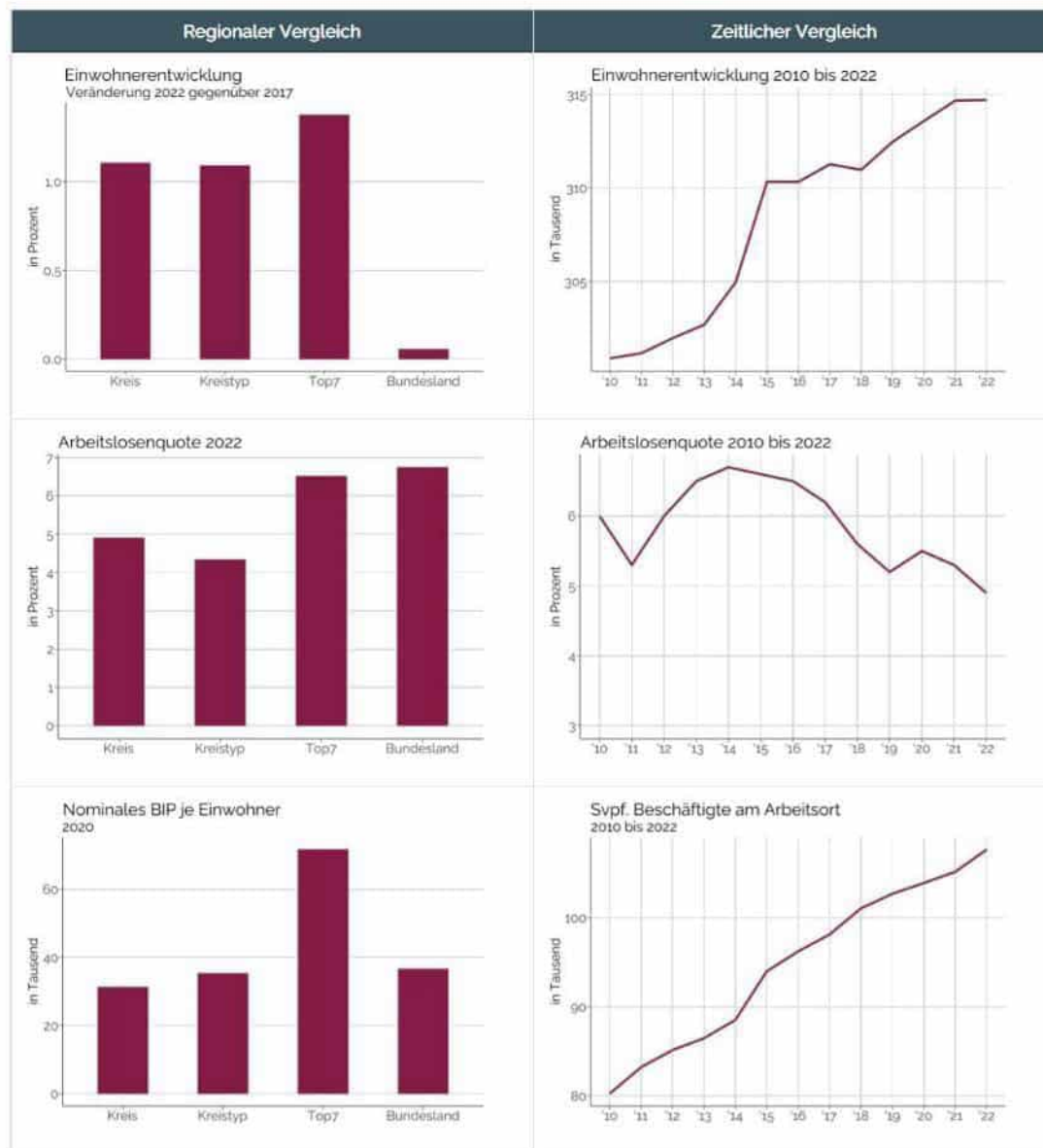
Wohnungsmarkt

Regionaler Vergleich					Indikator	Zeitliche Entwicklung						
Kreis	Typ ¹⁾	Top 7 ²⁾	BL ³⁾	Einheit ⁴⁾		Einheit ⁴⁾	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ⁵⁾
Angebotsseite												
4.2	3.5	3.8	2.6	Δ%, 5 Jahre	Wohnungen insges.	TSD	146.0	147.4	148.5	149.7		
6.0	4.8	4.5	3.1		Mietwohnungen	TSD	58.8	59.6	60.2	60.9		
1.3	0.9	0.8	0.7	in % des Bestandes	Baugenehmigungen	Anzahl	1.374	1.172	1.591	1.970		
0.8	0.7	0.7	0.6		Baufertigstellungen	Anzahl	1.201	1.396	1.177	1.146		
2.0	1.9	2.8	1.3		Bauüberhang	Anzahl	2.482	2.134	2.199	2.927		
Nachfrageseite												
1.1	1.1	1.4	0.1	Δ%, 5 Jahre	Einwohner	TSD	311.0	312.5	313.6	314.7	314.7	
4.7	3.3	1.7	1.9		Haushalte	TSD	143.2	144.3	145.3	146.3		
23.575	27.212	28.916	25.518	€/EW/Jahr	Einkommen	€/EW/Jahr	20.963	21.622	21.654	21.384	22.336	23.575
Marktergebnis												
2.3	3.5	2.0	3.6	%	Wohnungsleerstand	%	2.4	2.4	2.4	2.3	-	
33.7	33.7	31.8	31.8	Δ%, 5 Jahre	Preise E-ZFH-Häuser	€ je m²	2.384	2.494	2.684	3.021	3.344	3.188
28.0	28.1	31.1	26.8		Preise ETW		1.928	2.038	2.165	2.367	2.597	2.468
23.0	24.4	20.9	23.5		Neuvertragsmieten		7.4	7.7	7.9	8.2	8.7	9.1
27.1	30.7	36.3	28.4	Verhältnis	Vervielfältiger	Verhältnis	24.1	24.6	25.7	27.1	27.1	
3.4	2.9	2.3	3.3	%	Liegenschaftszinssatz	%	4.0	3.9	3.7	3.4	3.4	

Notation

- Die Typ-Einordnung kombiniert vier unterschiedliche Siedlungsstrukturen und fünf Wachstumsklassen über die letzten Jahre. Es werden Angaben zu dem Typ ausgewiesen, zu dem der jeweilige Kreis gehört.
- Die Top-7-Märkte sind: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.
- BL: Hier ist Wert für das jeweilige Bundesland ausgewiesen, zu dem der angegebene Kreis gehört.
- Wenn nicht anders angegeben, bezieht sich der regionale Vergleich auf das letzte Jahr der zeitlichen Darstellung des jeweiligen Indikators. Die Notation 'Δ%' steht für die prozentuale Veränderung der jeweiligen Variable über den angegebenen Zeitraum.
- Prognosewerte.

Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaft



Zur Notation vergleiche das zugehörige Datenblatt.

Quellen: vdpResearch, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK, Bundesagentur für Arbeit

Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Regionaler Vergleich					Indikator	Zeitliche Entwicklung						
Kreis	Typ ¹⁾	Top 7 ²⁾	BL ³⁾	Einheit ⁴⁾		Einheit ⁴⁾	2018	2019	2020	2021	2022	2023 [*]
Demografie												
1.1	1.1	1.4	0.1	Δ%, 5 Jahre	Einwohner	TSD	311.0	312.5	313.6	314.7	314.7	
					darunter							
18,7	19,0	18,2	19,0	Anteil in %	< 20 Jahre	Anteil in %	18,8	18,7	18,7	18,7		
24,0	23,0	30,8	24,1		> 20 bis 40 Jahre		23,7	23,9	23,9	24,0		
35,9	35,7	33,0	35,1		> 40 bis 65 Jahre		36,8	36,5	36,2	35,9		
21,4	22,3	18,0	21,8		> 65 Jahre		20,7	20,9	21,2	21,4		
4,7	3,3	1,7	1,9	Δ%, 5 Jahre	Haushalte	TSD	143,2	144,3	145,3	146,3		
Arbeitsmarkt												
8,8	6,8	9,5	7,9	Δ%, 5 Jahre	Beschäftigte ⁵⁾ (Wohnort)	TSD	113,4	115,6	116,3	118,6	120,7	
9,7	7,4	10,0	7,4		Beschäftigte (Arbeitsort)		101,1	102,7	103,9	105,2	107,7	
9,5	7,7	12,1	7,3		Bürobeschäftigte		41,8	42,1	42,9	43,5	44,5	
-19,5	-0,1	4,0	-5,6		Arbeitslose		9,3	8,6	9,1	8,8	8,2	
4,9	4,3	6,5	6,7	%	Arbeitslosenquote	%	5,6	5,2	5,5	5,3	4,9	
Wirtschaft												
-2,2	-3,2	-4,3	-3,0	Δ%	BIP ^{6) 8)}	Δ%	2,5	5,0	-2,2			
31,3	35,3	71,7	36,6	TSD Euro	BIP pro Kopf ⁸⁾	TSD Euro	30,7	32,1	31,3			
28,3	32,0	64,9	33,2	TSD Euro	BWS pro Kopf ^{7) 8)}	TSD Euro	27,6	29,0	28,3			
26,6	32,7	18,0	29,9	Anteil in %	BWS, Prod.-Gewerbe	Anteil in %	26,2	26,5	26,6			
68,6	66,1	82,0	69,4	Anteil in %	BWS, Dienstleistungen	Anteil in %	69,5	68,2	68,6			
99,8	109,6	101,1	99,8	DE = 100	Kaufkraftkennziffer	DE = 100	100,0	99,3	98,3	99,5	99,8	99,8

Notation

- 1) Die Typ-Einordnung kombiniert vier unterschiedliche Siedlungsstrukturen und fünf Wachstumsklassen über die letzten Jahre. Es werden Angaben zu dem Typ ausgewiesen, zu dem der jeweilige Kreis gehört.
- 2) Die Top-7-Märkte sind: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.
- 3) BL: Hier ist Wert für das jeweilige Bundesland ausgewiesen, zu dem der angegebene Kreis gehört.
- 4) Wenn nicht anders angegeben, bezieht sich der regionale Vergleich auf das letzte Jahr der zeitlichen Darstellung des jeweiligen Indikators. Die Notation 'Δ%' steht für die prozentuale Veränderung der jeweiligen Variable über den angegebenen Zeitraum.
- 5) Beschäftigte: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 6) BIP: nominales Bruttoinlandsprodukt
- 7) BWS: Bruttowertschöpfung
- 8) 2020: Prognosewert
- * Prognosewerte

Objektnahe Daten

Gefährdung durch Hochwasser nach ZÜRS Geo:	Gefährdungsklasse GK 1
Mikrolage-Note nach vdpResearch:	ausreichend

Points of Interest (POIs)

Einrichtungen in der Umgebung (r = 5km)					
Nahverkehr		Bildung		Gesundheit	
Bushaltestelle	100.5 m	Schule	1.2 km	Arzt	1.6 km
Bahnhof	4.0 km	Kindergarten	1.3 km	Apotheke	1.7 km
Bushaltestelle	101.0 m	Kindergarten	1.3 km	Zahnarzt	3.1 km
Bushaltestelle	106.8 m	Schule	1.6 km	Arzt	1.6 km
Bushaltestelle	107.2 m	Kindergarten	1.8 km	Apotheke	4.4 km
Einkaufen		Freizeit		Gastronomie	
Bäcker	1.5 km	Spielplatz	942.9 m	Restaurant	1.0 km
Supermarkt	1.7 km	Sportanlage	1.0 km	Kneipe	1.1 km
Metzger	2.9 km	Sportzentrum	1.2 km	Café	3.0 km
Getränkemarkt	3.1 km	Park	1.6 km	Restaurant	1.6 km
Bäcker	2.3 km	Schwimmbad	4.1 km	Kneipe	3.3 km
Einrichtungen in der Umgebung (r = 150km)					
Fernverkehr					
Autobahnauffahrt	5.4 km				
Internationaler Flughafen	13.0 km				
Fernbahnhof	54.0 km				

© 2022 VdS Schadenverhütung GmbH - Die Gefährdungsklassen nach ZÜRS Geo geben die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers an.
GK 4 hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mindestens einmal in 10 Jahren
GK 3 mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren
GK 2 geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren
GK 1 sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren
* Die Note wird anhand einer 6er-Skala ausgegeben: sehr gut / gut / befriedigend / ausreichend / schlecht / sehr schlecht bzw. katastrophal.

Mikrolage-/Grundstücksbeschreibung

Umgebung, Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich des Gocher Ortsteils Nierswalde. Die nähere Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie Gartenbaubetrieben geprägt.

Das Zentrum von Goch ist südlich des Objektes in ca. 5 km Entfernung gelegen.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind im Ortsteil Pfalzdorf oder im Zentrum von Goch zu erreichen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich vor Ort.

Die ÖPNV-Anbindung durch Bus und Bahn erschließt Goch mit den umliegenden Zentren sowie dem Rheinland. Bushaltestellen befinden sich ausreichend in der näheren Umgebung. Der städtische Bahnhof ist in einer Entfernung von rd. 5 km gelegen.

Durch die B 9 ist eine gute regionale Verkehrsanbindung gegeben. Die Auffahrt zur A 57 (Niederlande – Rheinland) befindet sich in einer Entfernung von rd. 6 km.

Lagequalität

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

Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB für die bebaute Liegenschaft Waldstr. 1 in 47574 Goch. Die Liegenschaft führt die Katasterbezeichnung Gemarkung Nierswalde, Flur 6, Flurstück 99 eingetragen im Grundbuch von Nierswalde Blatt 362 (gem. Grundbuchauszug vom 19.03.2024).

Nutzung des Grundstücks

Auf dem Grundstück Flur 6, Flurstück 99 befinden sich zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden, aufgeteilt in Wohnungseigentum. Bewertet wird das Einfamilienhaus mit der Hausnummer 1 sowie Nebengebäude, die sich im Sondereigentum bzw. Gemeinschaftseigentum befinden.

Baurechtliche Ausweisung/Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Bewertungsobjektes wird nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, bestimmt.

Bauordnungsrecht

Soweit angegeben und nach Aktenlage ersichtlich ist, wurde das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus als Aussiedlungsstelle nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Es lagen Bauzeichnungen mit s. g. Grünstempel zur Baugenehmigung 290/58 (Genehmigung der Dachgaube) vom 16.05.1958 vor. Die baurechtliche Legalität der baulichen Anlage wurde nachgewiesen.

Zu den Nebengebäuden lagen keine Unterlagen vor. Die baurechtliche Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Es ergeben sich aus der Prüfung der Örtlichkeit sowie der vorliegenden Unterlagen keine Zweifel an der baurechtlichen Legalität.

Erschließungszustand

- Straßenart : Gemeindestraße, fertig erschlossen
- Straßenausbau : geteierter Straßenbelag
- Ver-/Entsorgung : Das Bewertungsgrundstück ist, soweit erkennbar, mit außenbereichstypischen Versorgungsanlagen erschlossen.
- Erschließungsbeiträge : Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 15.08.2024 handelt es sich um eine Anlage im Außenbereich der Stadt Goch. Eine Festsetzung und Forderung von Erschließungsbeiträgen nach Vorschriften des BauGB kommt daher nicht in Betracht (siehe Anlage).
- Zuwegung : Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche.

Baugrund, Oberflächenbeschaffenheit

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

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen, nahezu quadratischen Zuschnitt auf. Die Breite des Grundstücks entlang der Straße beträgt ca. 68 m. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 61 m. Das Grundstück weist eine West-/Ost-Ausrichtung auf, wobei der Garten nach Osten ausgerichtet ist.

Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goch vom 13.08.2024 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Altlasten

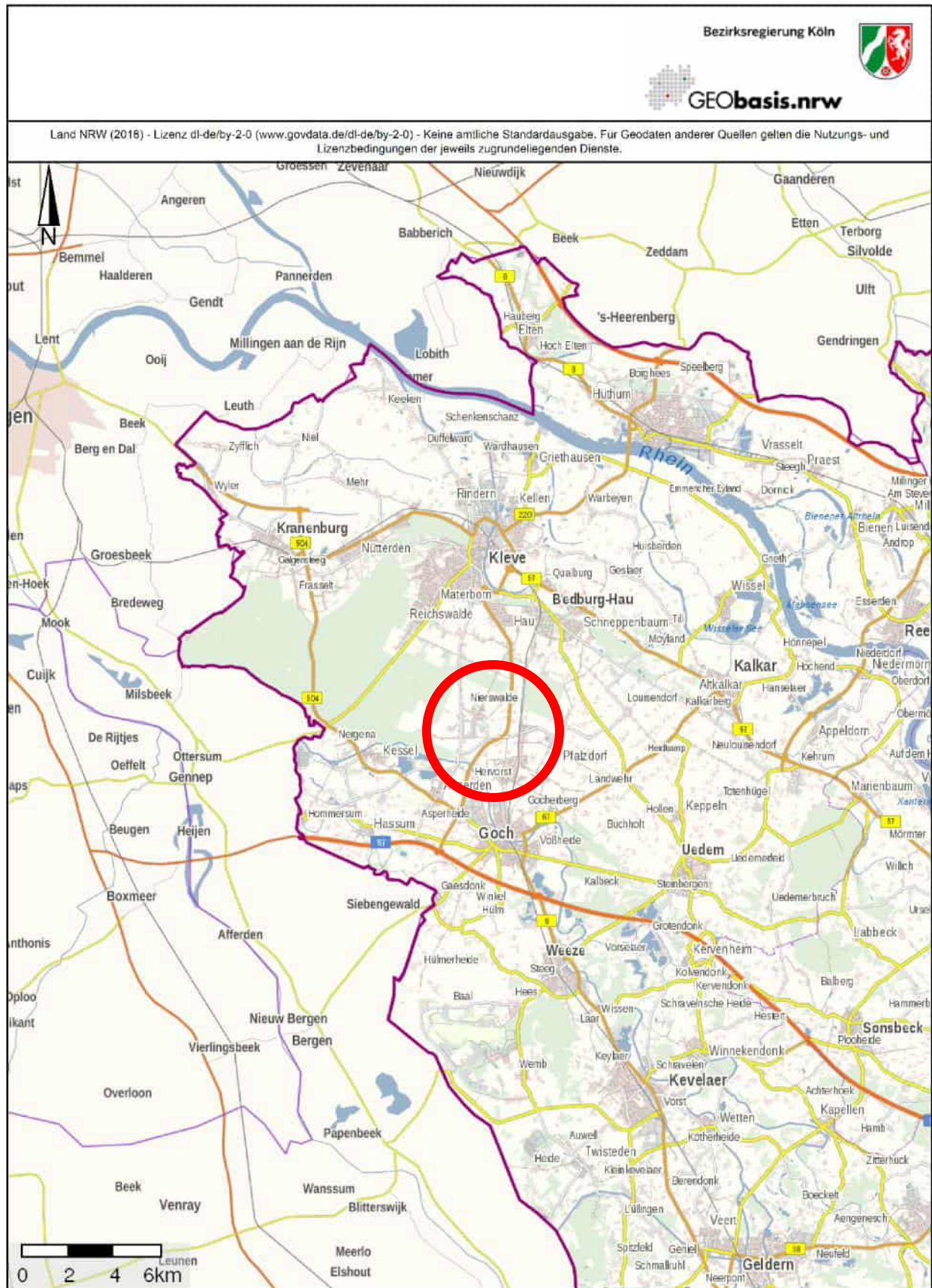
Eine Auskunft des Kreises Kleve aus dem Altlastenkataster lag zur Bewertung vor (Stand: 12.08.2024). Demnach sind in dem Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden. Das Kataster wird laufend fortgeführt, spätere Änderungen sind daher möglich.

Sonstiges

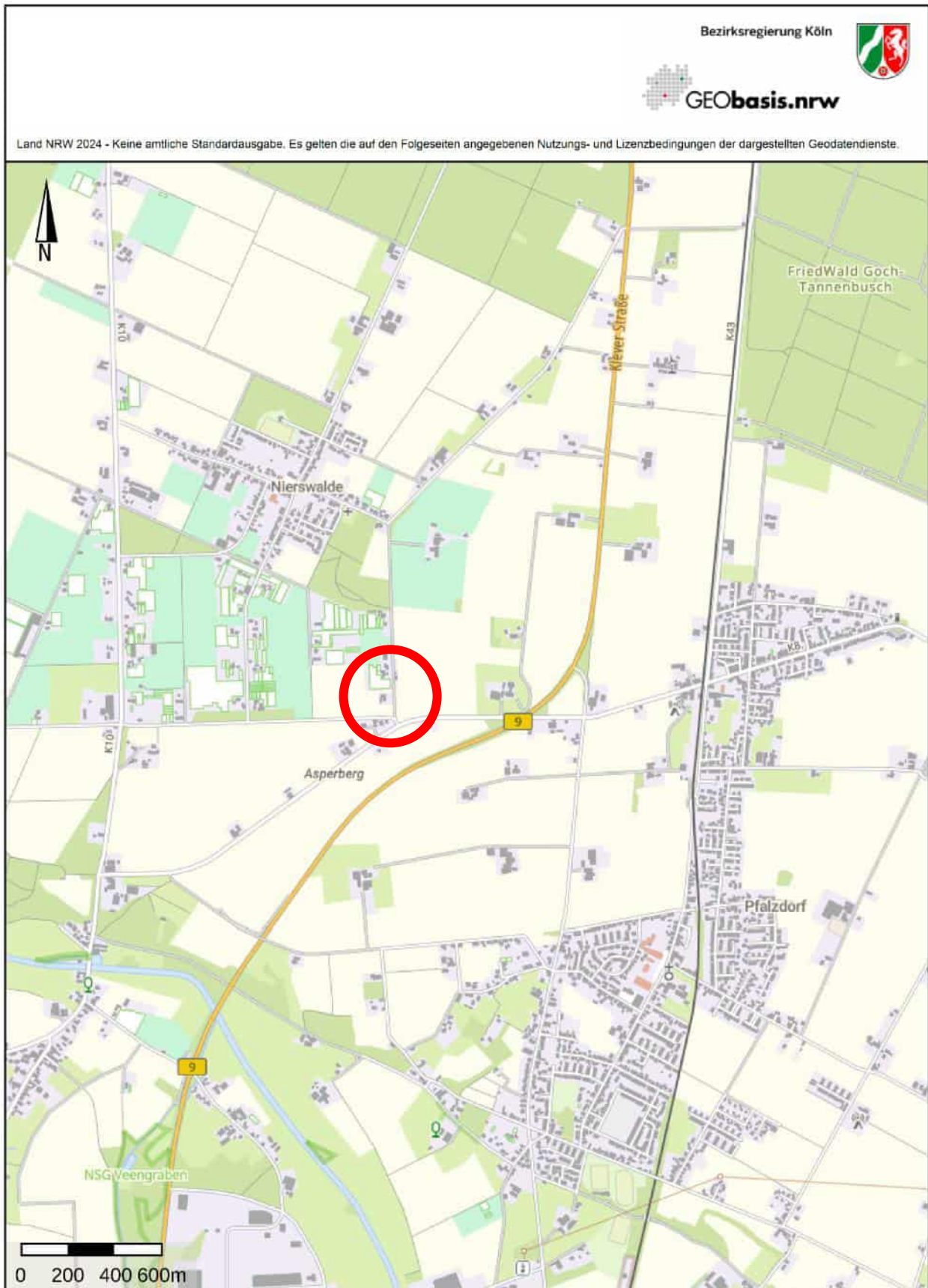
- Denkmalschutz : Denkmalschutz besteht gemäß Abfrage über das Geoportal Niederrhein nicht.
- Überbauungen : Es liegen zum Stichtag, soweit ersichtlich, keine Überbauungen vor
- wirtschaftliche Einheit : ja
- Baulandeinstufung : baureifes Land
- Erdbebenrisiko : Erdbebenzone 0-3 (Regelungen der DIN 4149:2005-4 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" sind zu beachten; Übersichtskarte des geologischen Dienstes NRW; www.gdu.nrw.de)
- geologische Besonderheiten : Es können gemäß Übersichtskarte des geologischen Dienstes NRW auslaugungsfähige Gesteinsschichten (Sulfat / Chlorid) vorhanden sein. Auslaugungsbedingte Bodensenkungen sind in der Region nicht bekannt, eine Wertbeeinflussung wird nicht gesehen.

Bergbauaktivitäten	: Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem durch Bergbau betroffenen Gebiet.
Wasserschutz	: Soweit aus den Daten des Umweltministeriums NRW ersichtlich ist, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich einer geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzzone.
Hochwassergefährdung	: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Sichtung des Geodatenportals des Umweltministeriums NRW nicht in einem Bereich, der in den Hochwasserrisikokarten verzeichnet ist. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Bereich eines nach WHG festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungs-gebiets.
Immissionen	leicht erhöhte Lärmbelastungen (Straße) Berücksichtigung im Bodenwert

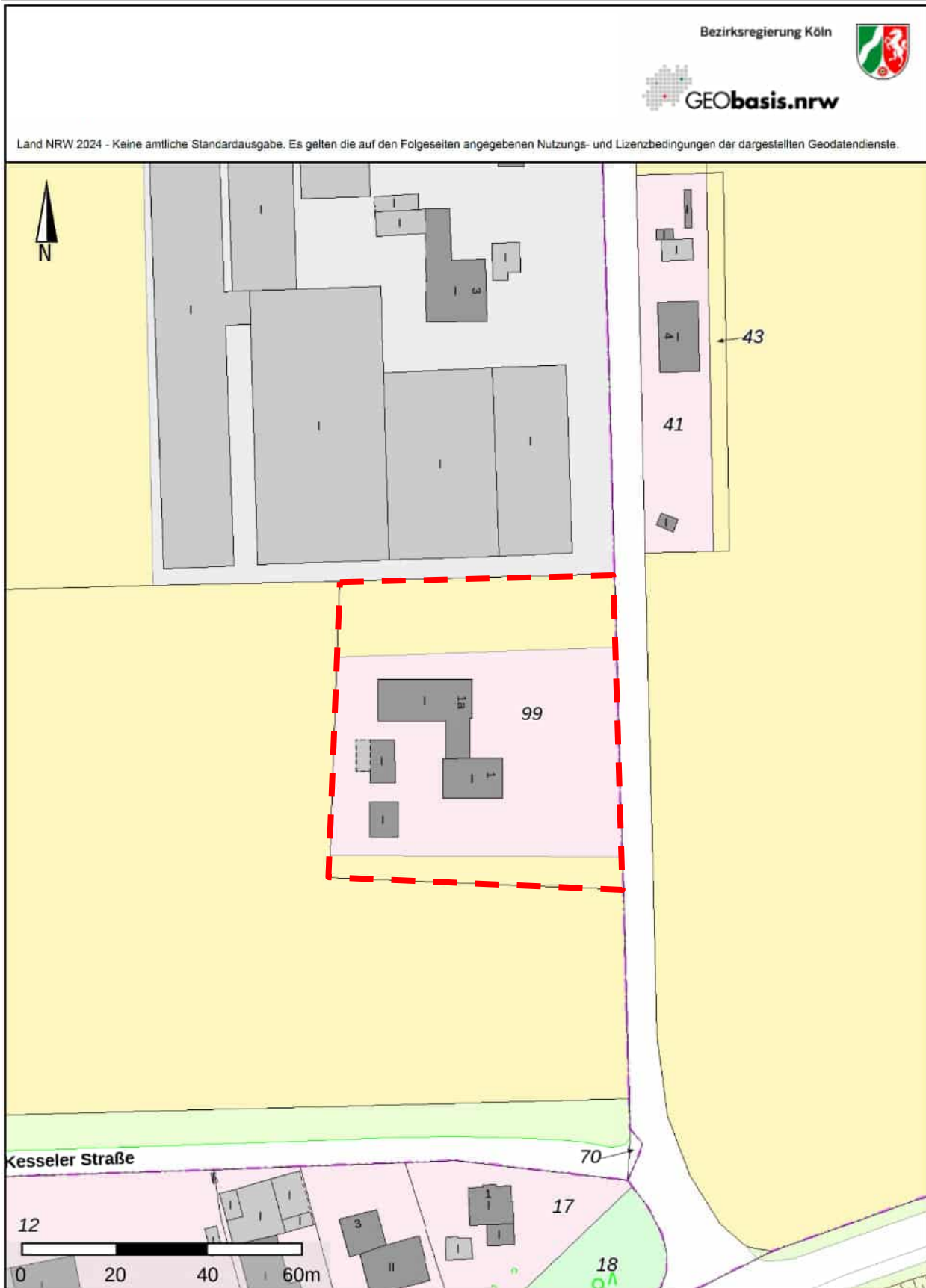
Übersichtskarte 1:200.000



Stadtplan 1:20.000



Liegenschaftskarte



Objektbeschreibung

Auf dem Flurstück 99 befinden sich zwei Wohnhäuser sowie Nebengebäude, die gemäß Wohnungs- und Teileigentumsgesetz in Sondereigentumseinheiten aufgeteilt wurden.

Bewertet wird das Einfamilienhaus mit der Hausnummer Waldstraße 1 sowie der Einheit zugeordnete Nebengebäude, welche sich im Sondereigentum befinden.

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde als Aussiedlerstelle nach dem 2. Weltkrieg in I-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie Teilunterkellerung errichtet.

Zwei der aufstehenden Nebengebäude befinden sich im Sondereigentum. Bei dem nördlichen Gebäude handelt es sich um einen offenen Geräteschuppen mit Satteldach. Das weitere Nebengebäude wurde in I-geschossiger Bauweise mit nicht ausgebautem Satteldachgeschoss errichtet und dient der Nutzung als Hühnerstall und Werkstatt.

Die I-geschossige Scheune mit Satteldach, die an das Wohnhaus Nr. 1a angrenzt, sowie das I-geschossige Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, zwischen den beiden Wohnhäusern, befindet sich in Gemeinschaftseigentum.

Modernisierungen liegen, soweit augenscheinlich erkennbar, im Wesentlichen bereits länger zurück. Das Wohnhaus präsentiert sich zum Bewertungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand und einem vergleichsweise einfachen bzw. durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Dach) weist hinsichtlich der energetischen Eigenschaften Defizite auf.

Im Keller des Gebäudes sind insbesondere entlang der Außenwandbereiche Feuchteerscheinungen erkennbar, deren Ursache ohne Bauteilöffnungen bzw. bautechnische Untersuchungen nicht verifiziert werden kann.

Die Freifläche des Grundstücks ist überwiegend begrünt bzw. als Wegefläche befestigt. Ein Teil des Grundstücks wird als Ackerland genutzt.

Bauzahlen

Zur Bewertung wurden Aufteilungspläne vom 22.08.2001 vorgelegt. Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der bemaßten Bauzeichnungen und des Internetportals „TIM-online.nrw.de“ wurden die Flächen ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht.

Zur Bewertung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen und Massen abgestellt. (Besondere Bauteile werden nicht gesondert ausgewiesen und in den Ansätzen der Herstellkosten subsumiert).

Bruttogrundfläche (BGF):

Gebäudeteil		BGF rd.	fiktiver Anteil nach MEA
Wohnhaus	KG	53 m ²	
	EG	112 m ²	
	DG	112 m ²	
	Summe	277 m ²	
offener Geräteschuppen	EG	53 m ²	
der rückseitige Schleppdachanbau ist in der Ableitung der NHK-Baukosten hinreichend gewürdigt			
Hühnerstall + Werkstatt	EG + DG	98 m ²	
Scheune		84 m ²	42 m ²
Zwischengebäude	EG + DG	82 m ²	41 m ²

Diese Angabe dient ausschließlich den Zwecken der Wertermittlung und wirkt sich explizit nicht auf mietrechtliche Belange o. ä. aus.

Baubeschreibung

Allgemeines

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse zum Ortstermin. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser/Abwasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt - sofern nicht anders erläutert. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Kanaldichtheit wurde zudem ebenfalls nicht geprüft (Dichtheit wird unterstellt).

Allgemeines

Objekt-/ Gebäudeart	: Wohnungseigentum / Einfamilienhaus
Funktion / Grundrisse	: wohnen / funktional
Bauweise / Geschosse	: massiv, eingeschossig
Baujahr (Ursprung / Erweiterung)	: nach dem 2. Weltkrieg als Aussiedlerstelle
Renovierung / Modernisierung	: Rückstände vorhanden, in Teilen erfolgt
Keller	: Teilkeller

Bauausführung

Gründung / Fundamente	: vermutl. Beton, Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände / Fassaden	: massiv, verputzt und gestrichen
Innenwände	: massiv oder Leichtbau
Decken	: über KG Kappendecke, über EG Stahlbetondecke, über DG Holzbalkendecke
Treppen	: Holztreppe mit PVC-Belag
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachgaube
Fenster	: Holzfenster mit Zweifachverglasung (aus 1989)
Außentüren	: Holztür mit Glaseinsatz
Innentüren	: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	: der Nutzung entsprechend, u. a. Teppich, PVC, Fliesen
Wärme-/Schallschutz	: dem Baujahreszeitraum entsprechend
Besondere Merkmale	: ---

Haustechnik

Sanitär / Bad / WC	: einfache Ausstattung
Elektroinstallation	: im Wesentlichen wirtschaftlich verbraucht
Heizung	: Ölzentralheizung, statische Heizkörper
Warmwasserbereitung	: zentral
Entwässerung	: außenbereichstypische Kleinkläranlage i. S. d. § 5 (2) WEG im gemeinschaftlichen Eigentum der WEG-Gemeinschaft ¹

Bauzustand/-standard

Gesamtausstattung	: einfache, in der wesentlichen baujahrestypischen Ausstattung
Bau- und Unterhaltungszustand	: augenscheinlich unterdurchschnittlich
Instandhaltungs-/	:
Instandsetzungsmaßnahmen	: siehe Objektbeschreibung

¹ Angabegemäß wurde die Anlage vom Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 gebaut und gezahlt, privatrechtliche Ansprüche können im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft werden.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Vorbemerkungen

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

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

Herleitung des führenden Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Bodenwert
	Bezeichnung			
1	Wohnbaufläche	560 m ²	85,50 €/m ²	47.880 €
2	Gartenland	779 m ²	27,00 €/m ²	21.033 €
3	Ackerland	666 m ²	10,65 €/m ²	7.092 €

BODENWERT (gesamt)

76.005 €

Herleitung eines angemessenen Bodenwertes

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

Gutachterausschuss ► Kreis Kleve
aktueller Stand ► 01.01.2024

Bestimmungsfaktoren: ► Wohnbaufläche
 ► bebaute Flächen im Außenbereich
 ► I-II - geschossig

Bodenrichtwert: ► **90,- €/m²** (ebfrei)

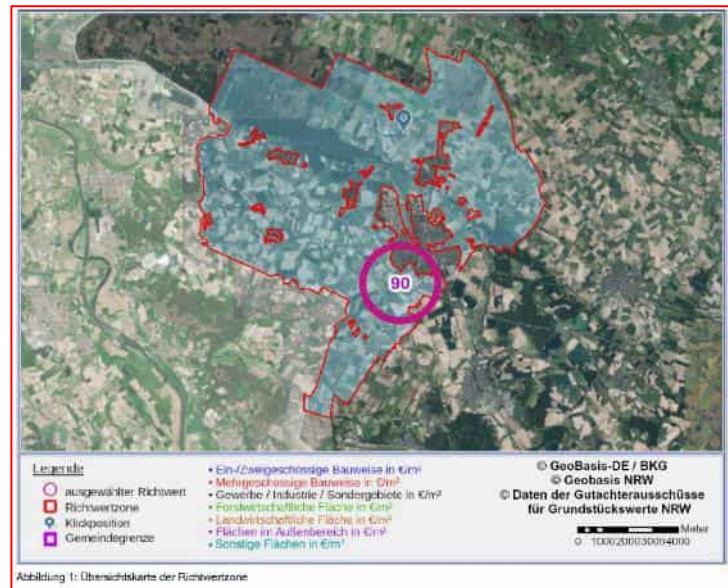
Weitere wertbestimmende Faktoren wurden nicht veröffentlicht.

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist die fünffache Fläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäudegrundfläche (mind. 600 m²). Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden bis zu einer Größe von maximal 2.500 m² mit 30 % des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt.

Im vorliegenden Fall beträgt die anrechenbare Baulandfläche 560 m² bei einer wohnbaulich genutzten Gebäudegrundfläche von rd. 112 m² (bezogen auf den zu bewertenden Anteil).

lagebedingte Anpassung

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

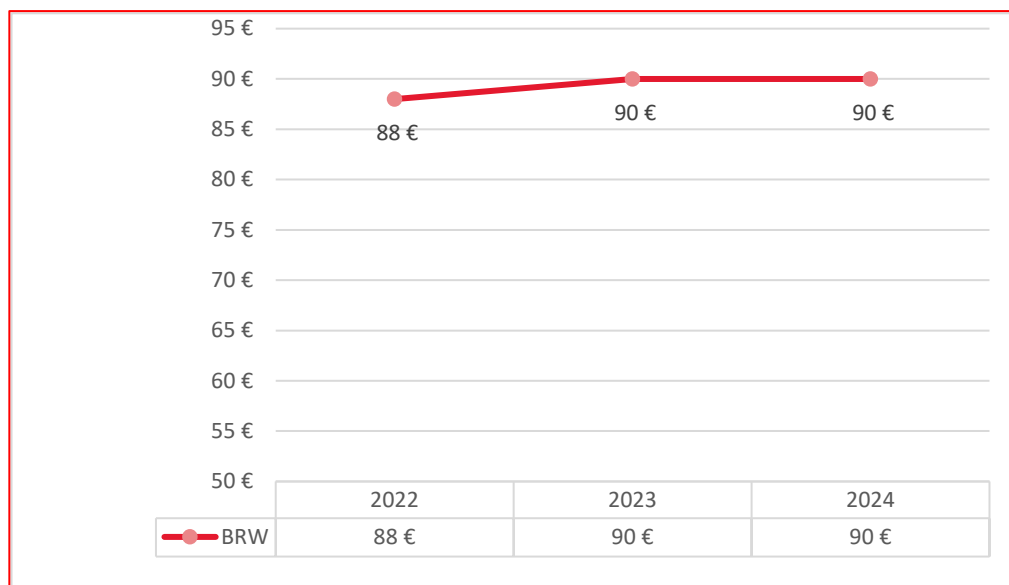


Die maßgebliche Richtwertzone ist relativ groß geschnitten und umfasst nahezu sämtliche Außenbereichslagen. Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Lageparameter auf.

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine Anpassung hinsichtlich der Lageeigenschaften vorzunehmen.

Berücksichtigung der aktuellen Marktlage

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

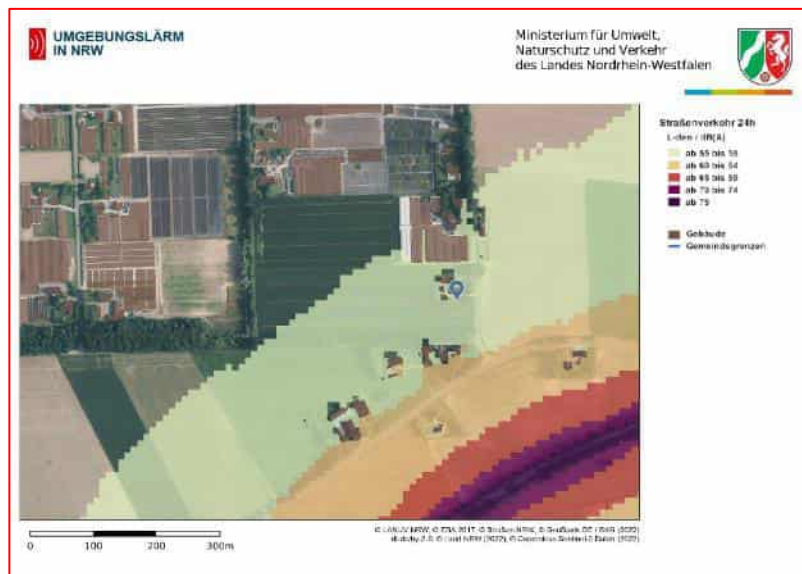


Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ist grundsätzlich auch im Hinblick auf den Zeitfortschritt zum maßgeblichen Stichtag zu validieren.

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

Berücksichtigung Lärmimmissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einem durch Verkehrslärmimmissionen belasteten Bereich. Diese sind durch den nahegelegenen Autobahnbühnenring B 9 zur A 57 bedingt.



Die Lagequalität ist insofern gegenüber den durchschnittlichen Lageeigenschaften innerhalb der Richtwertzone leicht unterdurchschnittlich. Nach sachverständigem Ermessen ist ein Anpassungsfaktor von **0,95000** auf den Bodenrichtwert angemessen.

Ableitung des maßgeblichen, objekt- und lagespezifischen Bodenwertes

Zur Bewertung der anrechenbaren Baulandfläche wird ein angepasster Bodenwert i. H. v. 90,- €/m² x 0,9500 = **rd. 85,50 €/m²** für die Wohnbaufläche angesetzt.

Die restliche Grundstücksfläche liegt mit 779 m² (1.339 m² - 560 m²) unter der Maximalgrenze von 2.500 m² und wird mit **27,00 €/m²**, entspricht 30 % von Bodenrichtwertniveau, als willkommenes Gartenland veranschlagt.

Es erfolgt des Weiteren eine kleinteilige Nutzung als Ackerfläche mit einen bewertungsrelevanten Flächenansatz (1/2 Miteigentumsanteil) von 666 m².

Nach § 40 (1) der ImmoWertV ist der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In § 24 (1) der ImmoWertV wird zunächst gefordert, eine möglichst ausreichende Zahl von Vergleichsgrundstücken in Erfahrung zu bringen. Es können außerdem zur weiteren Verifizierung die vom Gutachterausschuss (GAA) zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) genutzt werden.

Da eine hinreichende Anzahl an tatsächlichen Vergleichswerten nicht adäquat vorliegt, wird auf den vom Gutachterausschuss ausgewiesen Richtwert gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 abgestellt, welcher mit Hilfe der veröffentlichten Korrekturfaktoren angepasst wird.

Ackerlandrahmenwerte für den Kreis Kleve: **9,10 bis 13,70 €/m²**

Bodenrichtwert für Ackerland in der Kommune Goch: **12,00 €/m²**

Die vorgenannten Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf eine Ackerfläche mit einer Bodenpunktzahl von 40 bis 60 Punkten und einer Grundstücksfläche größer 2 Hektar. Abweichende Kriterien sind mit den nachfolgenden Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

Ackerlandkorrekturfaktoren

Bodenpunktzahl < 40	1,03
Bodenpunktzahl > 60	1,11
 Flächengröße < 1 ha	 0,80
Flächengröße 1 bis 2 ha	0,87

Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwertes ergibt sich demnach folgende Rechnung:

Bodenrichtwert für Ackerland in der Kommune Goch	12,00 €/m ²
Korrekturfaktor Bodenpunktzahl	x 1,11
Korrekturfaktor Größe	x 0,80
objektspezifisch angepasster Bodenwert	10,66 €/m²

Für das Ackerland ist ein Bodenwert, unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Ackerlandwertes und einer Anpassung aufgrund der Ackerzahl- und Flächen-Korrekturfaktoren, i. H. v. rd. **10,65 €/m²** angemessen.

Sachwert

Vorbemerkungen

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

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

Begriffserläuterungen

Definition des Bauwertes

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

Definition des Herstellungswertes

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

Nicht in den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile

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

Baunebenkosten

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

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

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Marktanpassung/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

Sachwert

Nr.	Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Regional- faktor	Alterswert- minderungsfaktor <i>RND : GND</i>	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen €
			<i>Jahre</i>		<i>Anzahl</i>	€			
1	Wohngebäude	1950	80	20	277 m² BGF	1.734	1,0000	0,2500	120.079
2	nicht in der BGF erfasste Bauteile		80	20	1 Stk.	47.000	1,0000	0,2500	11.750

Σ 131.829

Σ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV) 131.829

+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) + 15.000

+ Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) + 68.913

vorläufiger Sachwert des Grundstücks (35 ImmoWertV) 215.742

x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 i. V. m. § 21 ImmoWertV) 0,9500

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35.2 ImmoWertV) 204.954

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

- Wertminderung Aufteilung WEG (- 10 % gegenüber dem Wert des Volleigentums) - 20.496
- Wertminderung für Bauschäden und allgemeine Revitalisierung - 50.000
- Wertminderung für Kellerfeuchte - 7.500

+ Zeitwertzuschlag für Nebengebäude + 42.280

+ Bodenwertanteil Ackerland + 7.092

SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS 176.330

Erläuterung der Ableitung der Wertermittlungsansätze

Vorbemerkungen

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

Alterswertminderung

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

Baujahr

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Nutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

- Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre

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

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

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

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

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

Hier demnach ermittelter **Modernisierungsgrad:**

2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird hinsichtlich des Zustandes des Objektes, der Ausstattung sowie der vorgefundenen Bausubstanz zu Grunde gelegt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird zum Bewertungsstichtag eine Restnutzungsdauer nach sachverständiger Rundung von **20 Jahren** zum Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nur dann erreicht werden, wenn veraltete Gewerke, die deutliche Modernisierungsrückstände aufweisen, revitalisiert werden sowie die eklatantesten Bauschäden

behaben werden. Diese Maßnahmen sind in der Punktetabelle zur Berechnung des Modernisierungsgrades berücksichtigt worden.

Bauzahlen

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Baukosten

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

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 werden bei der Anwendung dieses Modells folgende Kriterien nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses des Kreises Kleve berücksichtigt:

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

Ableitung der Baukosten gem. NHK 2010

Wohngebäude

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ▶ Gebäudestandard: | 2,41 vgl. Herleitung im Anhang |
| ▶ Objekttypus: | Einfamilienwohnhaus, freistehend,
Typ 1.01 - KG, EG, voll ausgebautes DG
Typ 1.21 - EG, voll ausgebautes DG |
| ▶ Spanne: | 713,- €/m ² - 1.370,- €/m ² BGF |
| ▶ Kostenkennwert: | 838,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |
| ▶ Berücksichtigung ausgeb. Spitzboden | 104,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |
| ▶ gewogener Kostenkennwert: | 942,- €/m ² BGF (inkl. 17 % Baunebenkosten) |

Korrekturfaktoren:

- | | |
|-----------------------------|---|
| ▶ Indexierung: | Baukostenindex 2015 = 100; Stand III/2024: 165,7
Baukostenindex 2015 = 100; Stand II/2010: 90,0 (NHK 2010) |
| ▶ Baukostenansatz Wohnhaus: | $942,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times (165,7/90,0) =$ rd. 1.734,- €/m² BGF |

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile

Für die Dachgauben werden indexierte Herstellungskosten i. H. v. 47.000,- € als angemessen angesehen.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz der Baunebenkosten und Außenanlagen orientiert sich an objekttypischen Spannen. Zur Bewertung wird ein Ansatz von **15.000,- €** für die Außenanlagen als angemessen angehalten.

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

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

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

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

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

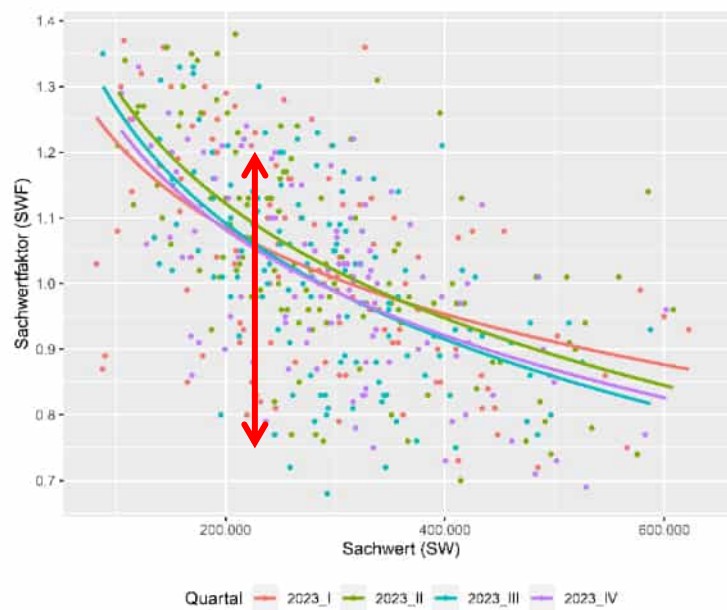
Bei der Ermittlung des Sachwertfaktors sind insgesamt 484 Kauffälle aus dem Jahr 2023 in die Auswertung eingeflossen.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- | | |
|---------------------|---|
| ▶ Gebäudeart: | Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus |
| ▶ Baujahr: | Baujahre 1900 bis 2020 |
| ▶ Grundstücksgröße: | $\leq 1.200 \text{ m}^2$ |
| ▶ Wohnfläche: | 70 m^2 bis 250 m^2 |
| ▶ Eigentumsart: | Normaleigentum |

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist im Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren (SWF) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf 2023 wurden für die einzelnen Quartale ausgleichende Regressions-funktionen ermittelt. Diese berechnen sich nach den folgenden Formeln:

- 1. Quartal: $SWF = 3,399 - 0,190 \ln(vSW)$
- 2. Quartal: $SWF = 4,199 - 0,252 \ln(vSW)$
- 3. Quartal: $SWF = 4,205 - 0,255 \ln(vSW)$
- 4. Quartal: $SWF = 3,931 - 0,233 \ln(vSW)$



Die Bandbreite im Vertrauensbereich veröffentlichten Sachwertfaktoren für das o. g. Wertniveau liegt bei rd. 0,7500 – 1,2000.

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

Die aktuelle Zinsentwicklung für Baufinanzierungen zeigt, dass sich die Zinssätze für eine Finanzierung mit 10- bzw. 15-jähriger Zinsbindung auf einem niedrigeren Zinsniveau eingependelt haben.



Quelle: www.interhyp.de, abgefragt im November 2024

Die Entwicklung des durchschnittlichen verfügbaren Einkommens bzw. die Entwicklung der Reallöhne zum Bewertungsstichtag war bis Mitte 2023 rückläufig und steigt nun langsam wieder an:



Die vdpResearch GmbH veröffentlicht für das III. Quartal 2024 folgenden Immobilienpreisindex:



Ableitung der objektspezifischen Marktanpassung

Das oben dargestellte Modell ist nicht unmittelbar auf Grundstücke im Außenbereich anwendbar. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve weist keine Marktanpassungsfaktoren für im Außenbereich gelegene Objekte aus.

Das Bewertungsobjekt weist für den regionalen Immobilienmarkt insgesamt einen leicht unterdurchschnittlichen, eingeschränkt marktgängigen Standard auf, einhergehend mit verlängerten Vermarktungsdauern. Unter Abwägung der Objekt- und Lageeigenschaften sowie der aktuellen Marktsituation, mit einem nunmehr etablierten Käufermarkt, wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses in Höhe von **0,95000** als angemessen angesehen.

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschläge

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

Aufteilung in Sondereigentumseinheiten

Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern auf katastermäßig geteilten Grundstücken, die jeweils im Volleigentum des Eigentümers stehen, haben die, nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten und mit Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentume, Einschränkungen und allgemeine Nachteile. In der vorliegenden Teilungserklärung wurden u. a. Pflichten zum Wiederaufbau nach etwaiger Zerstörung vertraglich geregelt. Es wird hierfür eine Minderungsposition von **- 10 %** des marktangepassten vorläufigen Sachwertes berücksichtigt.

Schäden und Instandhaltungsrückstände

Im Rahmen der Besichtigung konnten Schäden und Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

Der Außenputz weist Risse auf, welche auszubessern sind (Außenwandfläche ca. 200 m²). Entlang der Außenwände ist zudem umlaufend Mauerwerksfeuchtigkeit bis zu einer Höhe von 1 m festzustellen. Die Dachanschlüsse (Holzbau, Rinne, Fassade im Traufbereich) sind zu bearbeiten, die Fassade der Nebengebäude, welche in Sondereigentum stehen, sind auszubessern und es bestehen allgemeine Instandhaltungsrückstände.

Zudem besteht eine Wärmebrücke im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes.

Unter Abwägung der vorgefundenen Bausubstanz, der in Ansatz gebrachten wirtschaftlichen Alterswertminderung (einhergehend mit einer überwiegenden methodeninhärenten Kompensation des baulichen Standards und Zustands) sowie der allgemeinen Marktgepflogenheiten wird insgesamt eine Wertminderung für die vorgenannten Schäden i. H. v. **50.000,- €** angesetzt.

Kellerfeuchtigkeit

Während der Besichtigung konnten Feuchteschäden im Außenwandbereich des Kellers festgestellt werden. Kapillare Kellerfeuchte erscheint baujahrestypisch. Die Nutzbarkeit des Kellers wird dadurch in Teilbereichen auf kellertypische, untergeordnete Nutzungen beschränkt. Eine Trockenlegung würde aus sachverständiger Sicht wirtschaftlich unververtretbare Aufwendungen verursachen, denen keine signifikanten Wertverbesserungen entgegenstehen dürften. Da Marktteilnehmer diesen Umstand allerdings in Kaufpreisverhandlungen als wertmindernd in ihre Überlegungen einfließen lassen, wird dieser Aspekt in Form einer Wertminderung i. H. v. **7.500,- €** gewürdigt.

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

Zuschläge

Die Nebengebäude werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren, wie folgt berücksichtigt. Die Nebengebäude befinden sich, bezogen auf die gewählte Restnutzungsdauer, in einem üblichen – mit kleineren Bauschäden und -mängeln behafteten – Zustand. Wegen der gegebenen einfachsten Nutzung (Lager, Unterstand, tlw. offene Remise) wird durchschnittlicher Marktteilnehmer im Sinne des § 194 BauGB wird in derartigen Fällen bereit sein den aktuell vorgefunden Zustand hinzunehmen.

offener Geräteschuppen

- ▶ Gebäudestandard: 3
- ▶ Objekttypus: landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Typ 18.5
- ▶ Spanne: 245,- €/m² - 350,- €/m² BGF
- ▶ gewogener Kostenkennwert: 150,- €/m² BGF (inkl. 11 % Baunebenkosten und Anpassung
gem. Korrekturfaktoren, aufgrund der einfachen Bauweise)

Hühnerstall und Werkstatt

- ▶ Gebäudestandard: 3,5
- ▶ Objekttypus: landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Typ 18.5
- ▶ Spanne: 245,- €/m² - 350,- €/m² BGF
- ▶ gewogener Kostenkennwert: 250,- €/m² BGF (inkl. 11 % Baunebenkosten und Anpassung
gem. Korrekturfaktoren)

Scheune (Gemeinschaftseigentum mit ½-BGF-Ansatz)

- ▶ Gebäudestandard: 4
- ▶ Objekttypus: landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Typ 18.5
- ▶ Spanne: 245,- €/m² - 350,- €/m² BGF
- ▶ gewogener Kostenkennwert: 325,- €/m² BGF (inkl. 11 % Baunebenkosten und Anpassung
gem. Korrekturfaktoren)

Zwischengebäude (Gemeinschaftseigentum mit ½-BGF-Ansatz)

- ▶ Gebäudestandard: 4,5
- ▶ Objekttypus: landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Typ 18.5
- ▶ Spanne: 245,- €/m² - 350,- €/m² BGF
- ▶ gewogener Kostenkennwert: 370,- €/m² BGF (inkl. 11 % Baunebenkosten und Anpassung
gem. Korrekturfaktoren)

Indexierung

▶ offener Geräteschuppen:	150,- €/m ² BGF x (165,7/90,0) =	rd. 276,- €/m² BGF
▶ Hühnerstall und Werkstatt	250,- €/m ² BGF x (165,7/90,0) =	rd. 460,- €/m² BGF
▶ Scheune	325,- €/m ² BGF x (165,7/90,0) =	rd. 598,- €/m² BGF
▶ Zwischengebäude	370,- €/m ² BGF x (165,7/90,0) =	rd. 681,- €/m² BGF

Herstellungskosten

▶ offener Geräteschuppen:	276,- €/m ² BGF x 53 m ² BGF =	14.628,- €
▶ Hühnerstall und Werkstatt	460,- €/m ² BGF x 98 m ² BGF =	45.080,- €
▶ Scheune	598,- €/m ² BGF x 42 m ² BGF =	25.116,- €
▶ Zwischengebäude	681,- €/m ² BGF x 41 m ² BGF =	27.921,- €

Alterswertminderung

▶ offener Geräteschuppen:	14.628,- € x 0,3750 =	5.486,- €
▶ Hühnerstall und Werkstatt	45.080,- € x 0,3750 =	16.905,- €
▶ Scheune	25.116,- € x 0,3750 =	9.419,- €
▶ Zwischengebäude	27.921,- € x 0,3750 =	10.470,- €

Summe / Zeitwertanteile der Nebengebäude **42.280,- €**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve weist keine Marktanpassungsfaktoren für derartige Nebengebäude im Außenbereich aus. Ein grundsätzliches Kaufinteresse an Objekten dieser Art zur Eigennutzung ist jedoch feststellbar. Solche Objekte vergleichbarer Art werden in der Regel nicht unter dem substantziellen Wert gehandelt. Daher wird der ausgewiesene Zeitsachwert als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV angesetzt.

Ergebnisübersicht

		Verkehrswert nach § 194 BauGB
Werte	Sachwert	176.330
Abschlag	zur Rundung	- 330
Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert	176.000

Erläuterungen zum Endergebnis

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

176.000 €

erstellt am: 13.12.2024

Dr.-Ing. Klaus Völling, öbvS

Anhang:

Fotodokumentation

Grundbuchauszug [entfällt in der digitalen, anonymisierten Fassung]

Bescheinigung über Erschließungskosten [entfällt in der digitalen, anonymisierten Fassung]

Auskunft aus dem Altlastenkataster [entfällt in der digitalen, anonymisierten Fassung]

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis [entfällt in der digitalen, anonymisierten Fassung]

Bauzeichnungen

Ableitung NHK 2010

Fotodokumentation

Straßenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Detail Schäden



Detail Schäden



Hauseingang/Flur



Esszimmer



Wohnzimmer



Detail Wohnzimmer



HWR



HWR mit Feuchtigkeit



Wohnraum



Bad



Badfenster



Kellertreppe



Kellerraum



Heizungstechnik



Heizungstechnik



Öltanks



Heizungstechnik



Kellerraum



Treppe



Bad DG



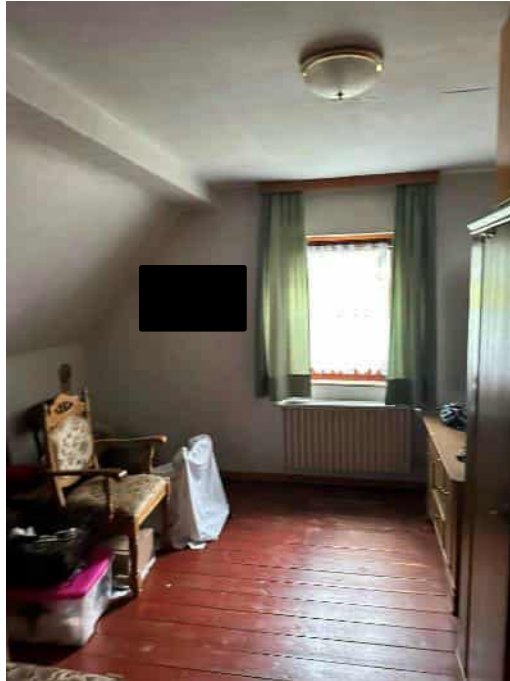
Elektroinstallation



Wohnraum



Wohnraum



Küche



Wohnraum



Flur DG



Treppe



Flur Spitzboden



Zimmer



Dachuntersicht



Dachuntersicht



Dachuntersicht



Detail Schäden



Detail Schäden



Detail Schäden



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Eingang Zwischentrakt



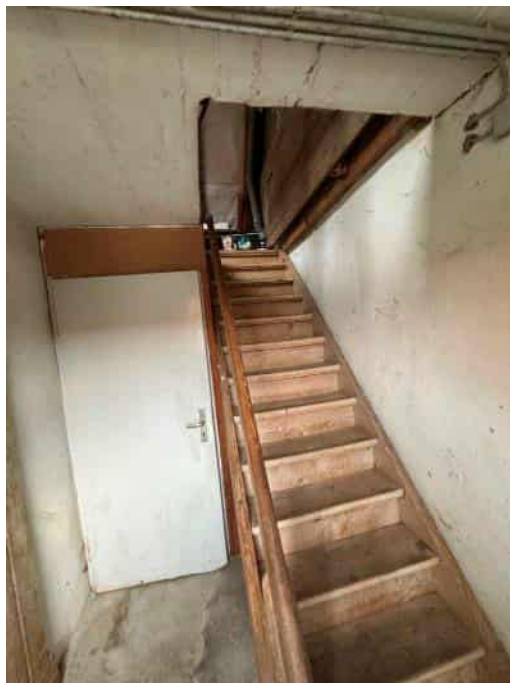
Flur



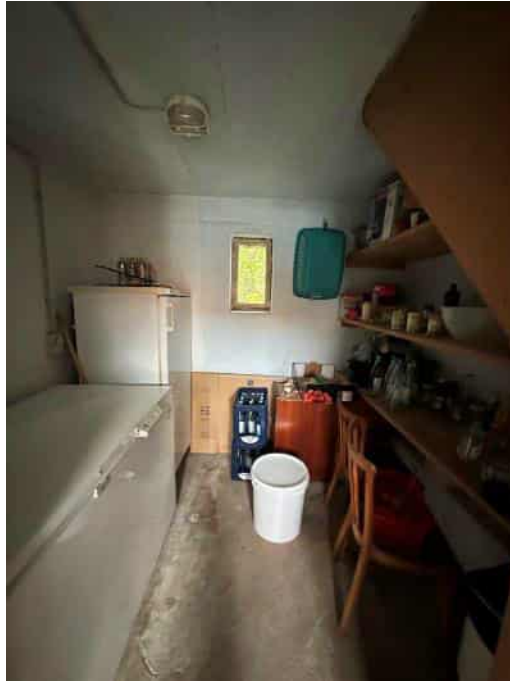
Flur



Treppe



Abstellraum unter Treppe



Raum EG



Raum EG



Werkstatt EG



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Detail Schäden/Instandhaltungsrückstand



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude

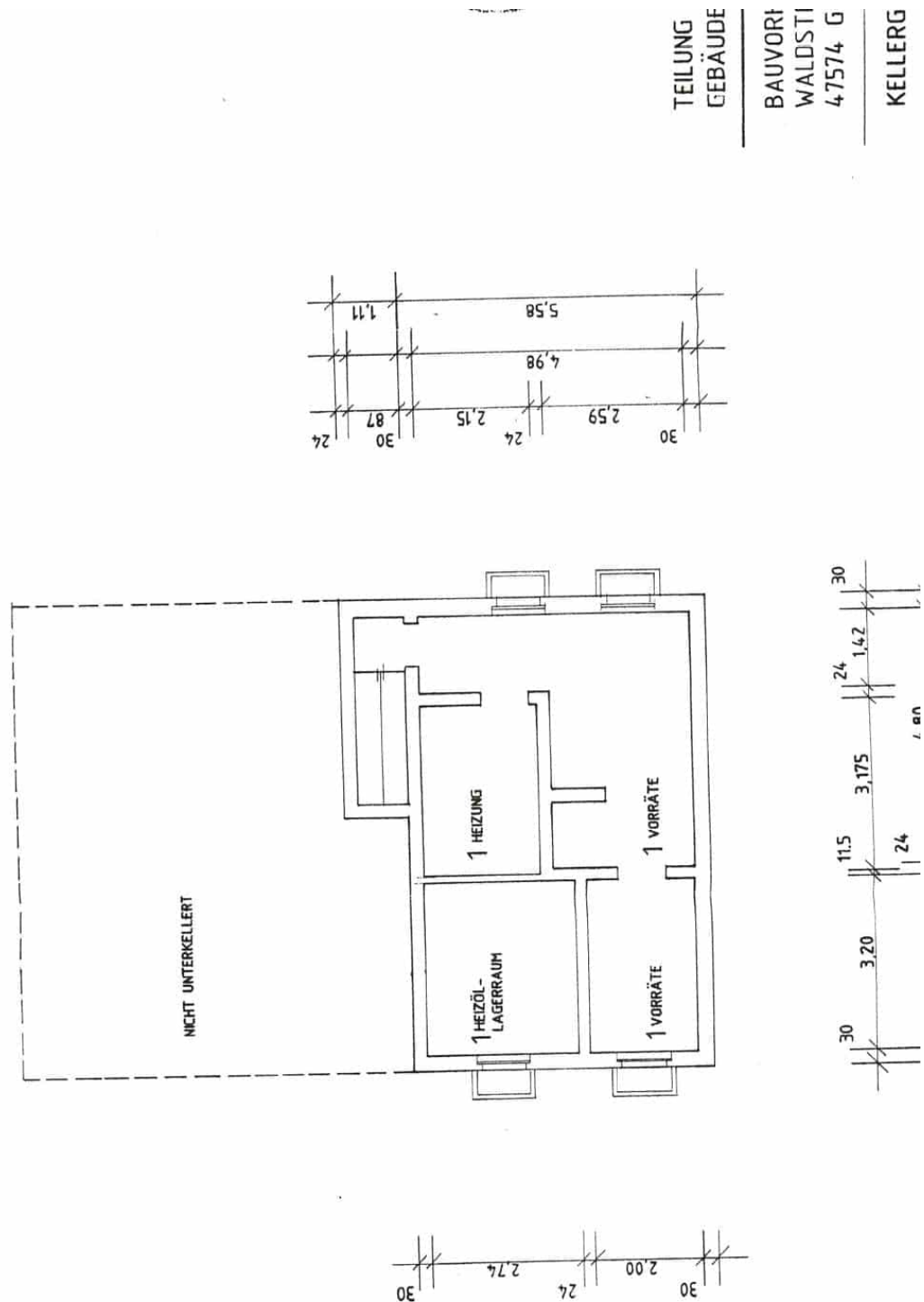


Innenansicht Nebengebäude



Bauzeichnungen



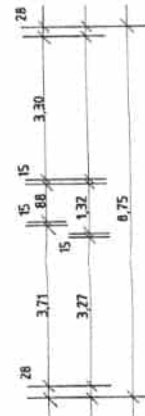
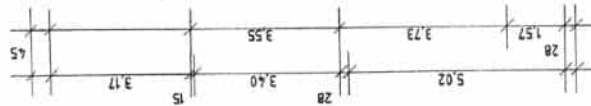
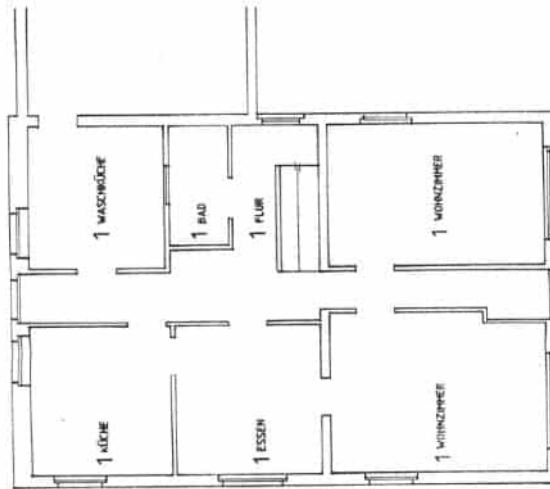
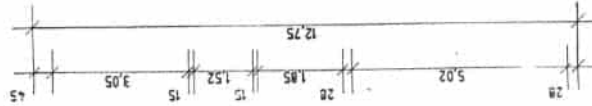


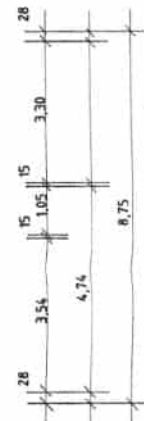
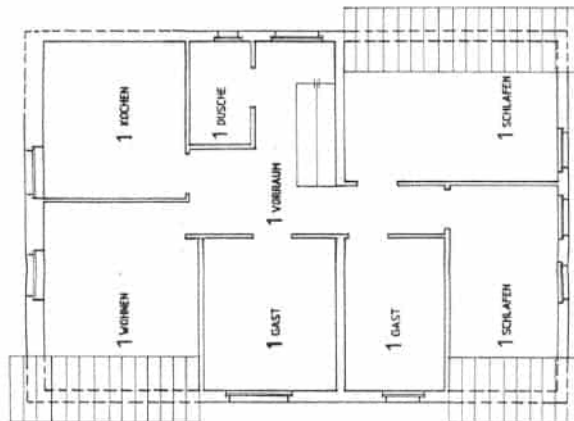
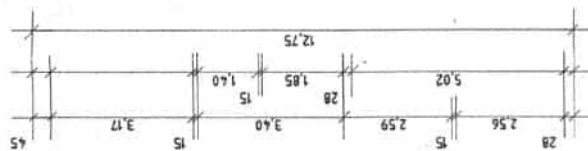


Die mit den Ziffern
bez. Wohnräume sowie
die mit den Ziffern
bez. nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räume sind in
sich abgeschlossen.
Az: III 2.63.20.01 369/01
1 9 0
Goch, dln
Der Bürgermeister
Im Auftrage:



TEILUNG VON WOHNUNGS-EIGENTUM
GEBÄUDE A

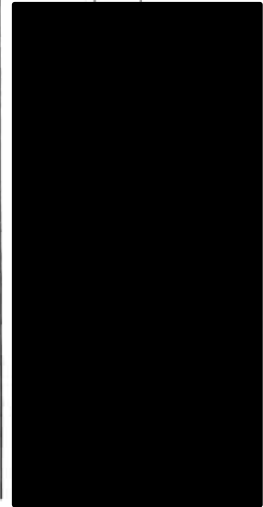


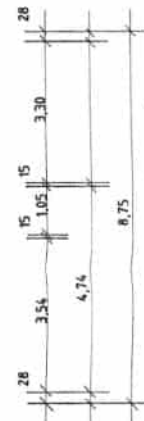
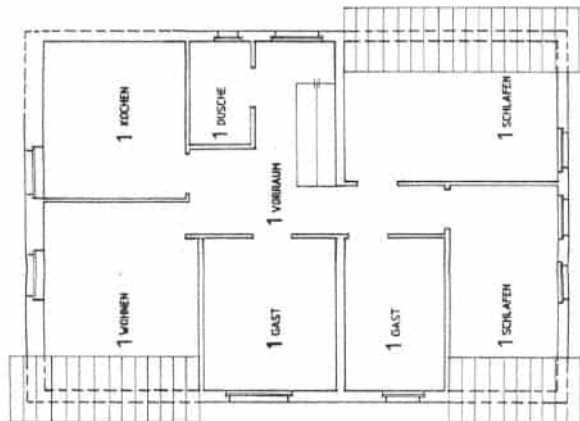
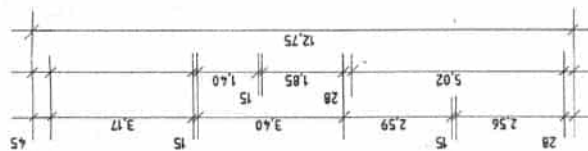


1
Die mit den Ziffern
bez. Wohnräume sowie
die mit den Ziffern
bez. nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räume sind in
sich abgeschlossen;
Az: III-2-43.20.01 - 36/64
Goch, den 10. 9. 01
Der Bürgermeister,
Im Auftrage: *[Signature]*



TEILUNG VON WOHNUNGS-EIGENTUM
GEBÄUDE A



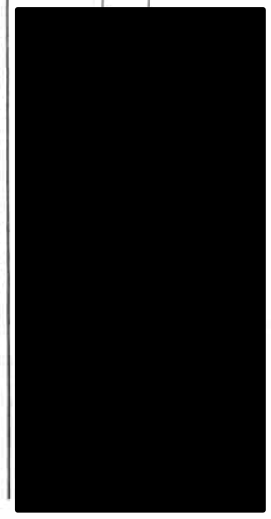


Die mit den Ziffern
bez. Wohnräume sowie
die mit den Ziffern
bez. nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räume sind in
sich abgeschlossen;
Az: III-2-43.20.01 - 36/64
Goch, den 10. 9. 01
Der Bürgermeister,
Im Auftrage:

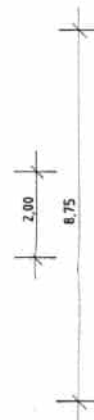
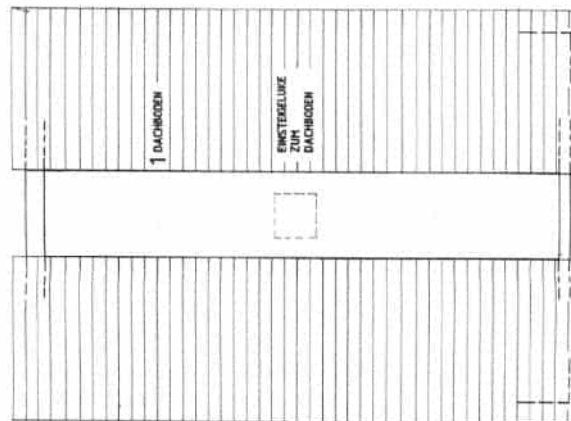
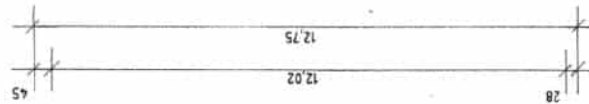


[Handwritten signature]

TEILUNG VON WOHNUNGS-EIGENTUM
GEBÄUDE A



TEILUNG VON WOHNUNGS-EIGENTUM
GEBÄUDE A

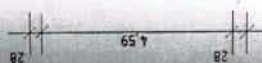
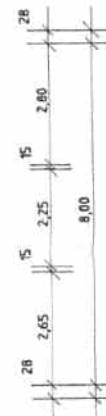
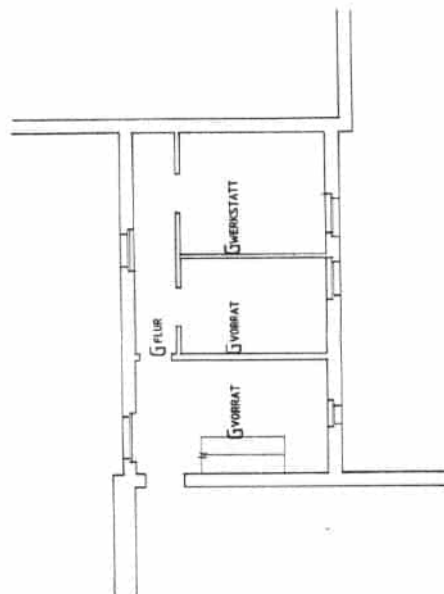
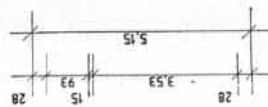


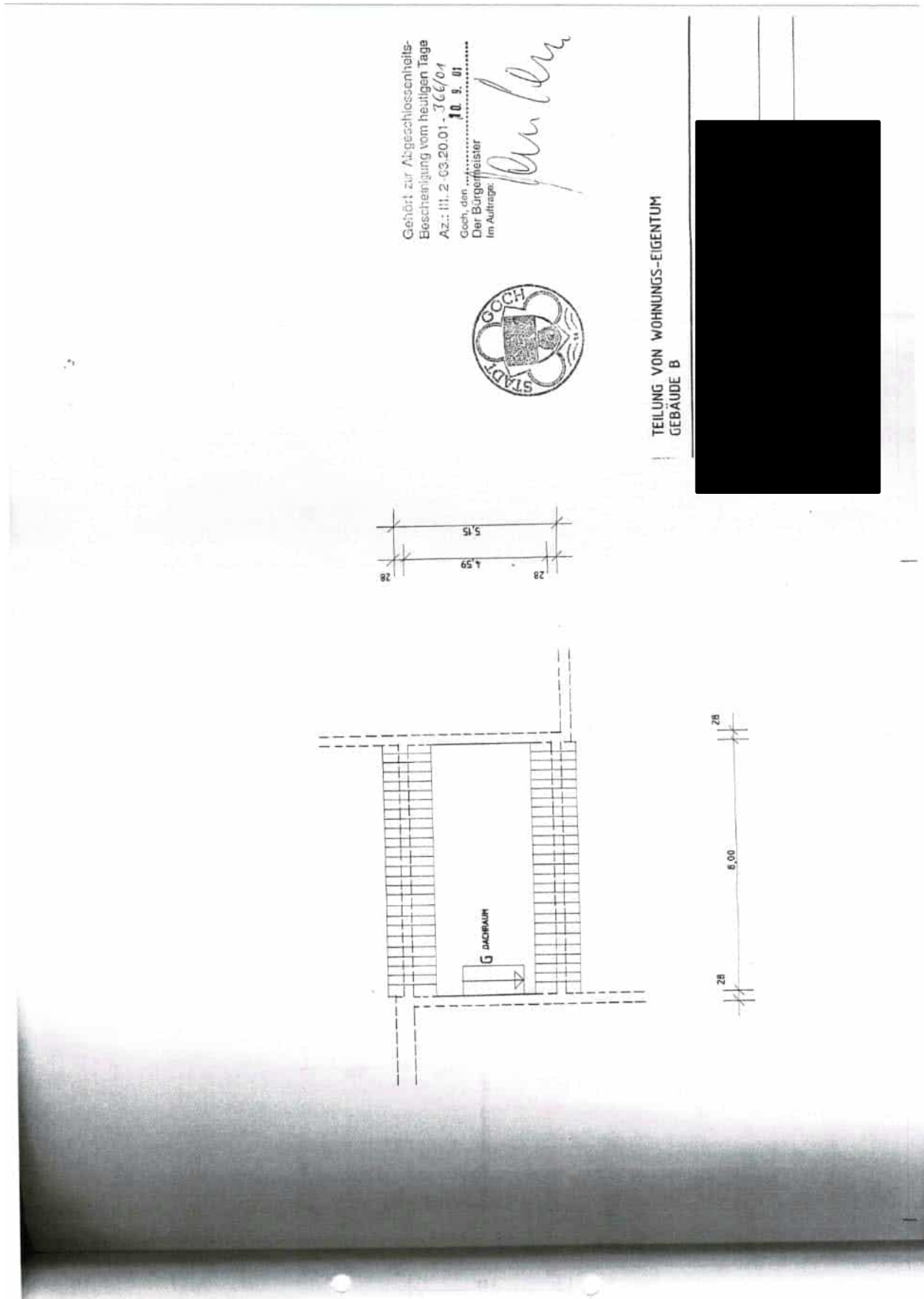


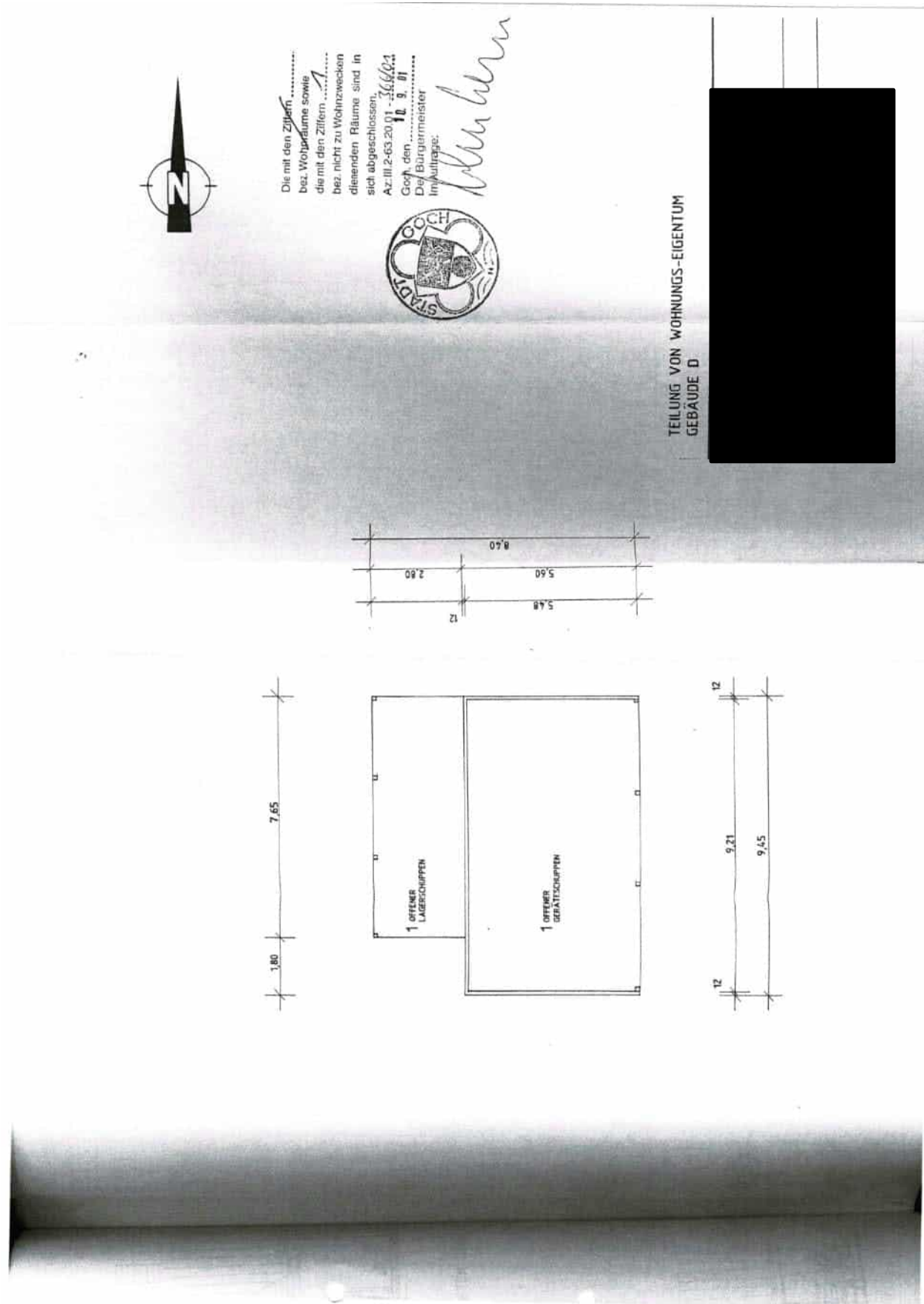
Gehört zur Abgeschlossenheits-
Bescheinigung vom heutigen Tage
Az.: III. 2-63.20.01-366/0-1
Goch, den 10. 9. 01
Der Bürgermeister
Im Auftrage

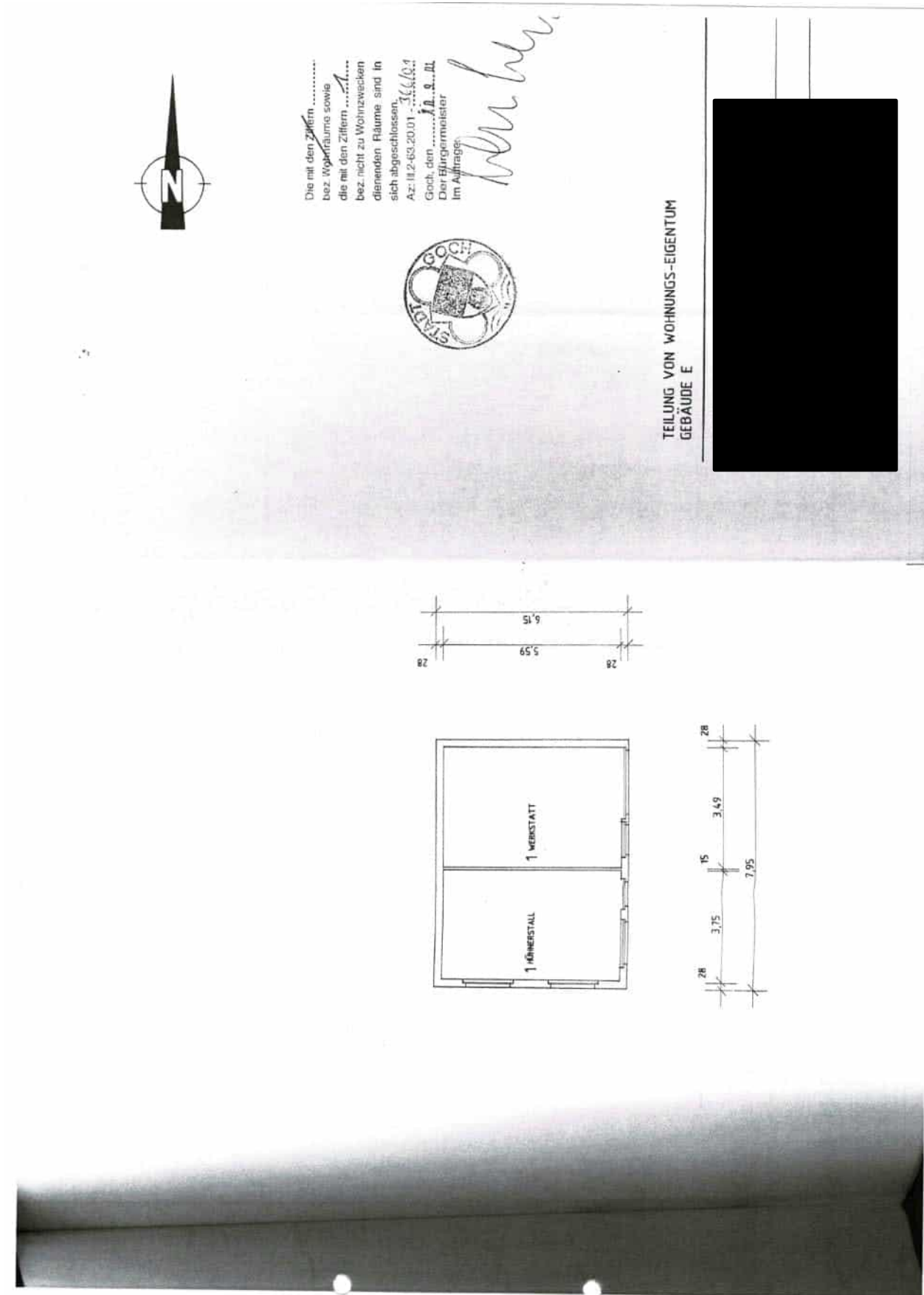


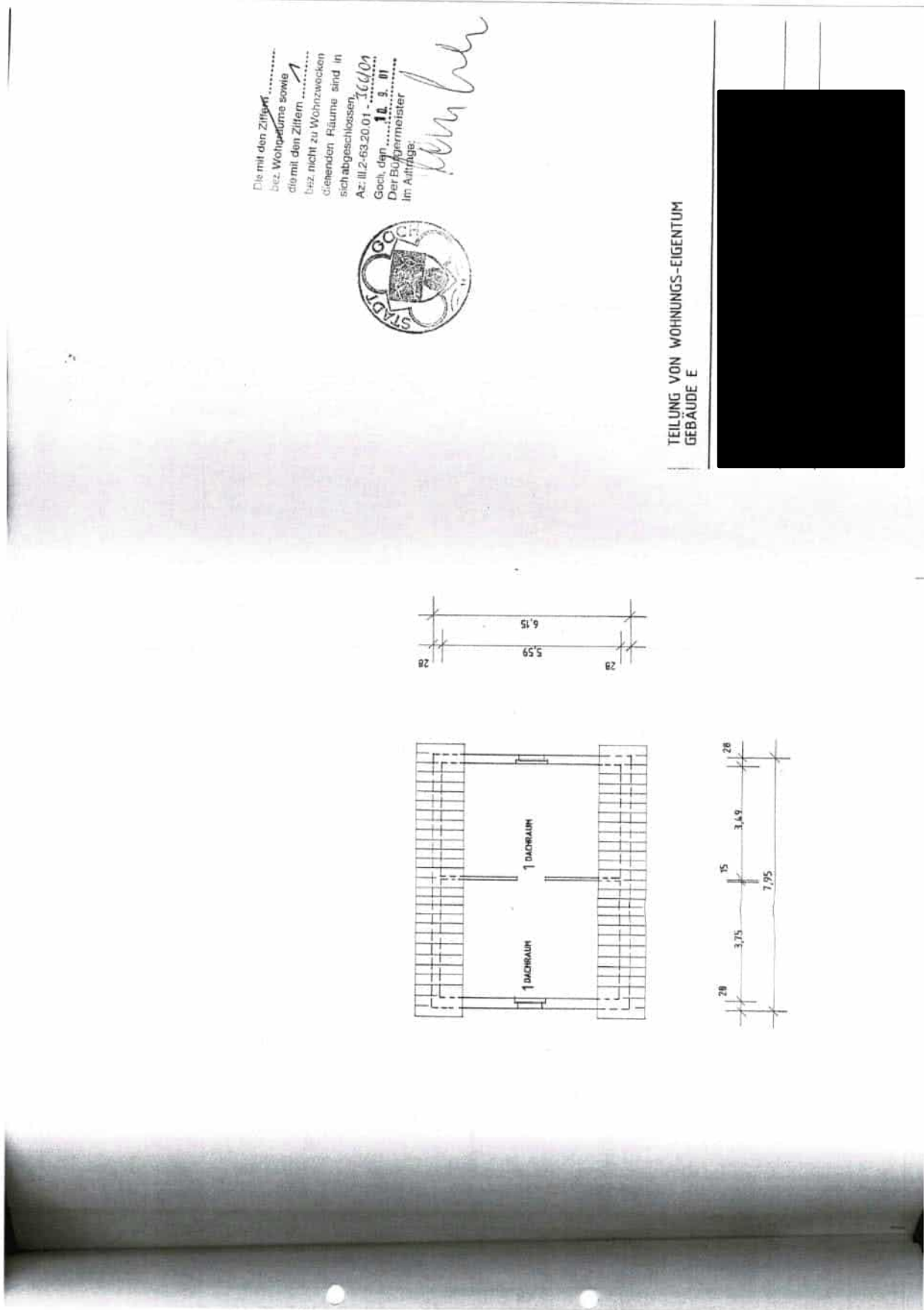
TEILUNG VON WOHNUNGS-EIGENTUM
GEBÄUDE B











Ableitung NHK 2010

AGVGA NRW Normalherstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Waldstraße 1, 47574 Goch
Baujahr: 1950
Modernisierungsgrad: 4 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 22 Jahre
lineare Alterswertminderung: 73,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,7	0,3			15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		0,7	0,1	0,2		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	713	790	908	1095	1370	
Gebäudestandardkennzahl						2,41

Außenwände	1 x 23% x 790	182 €/m² BGF
Dächer	0,7 x 15% x 790 + 0,3 x 15% x 908	124 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 790 + 0,2 x 11% x 908	89 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 908	100 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,4 x 11% x 790 + 0,6 x 11% x 908	95 €/m² BGF
Fußböden	0,8 x 5% x 790 + 0,2 x 5% x 908	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,7 x 9% x 790 + 0,1 x 9% x 908 + 0,2 x 9% x 1095	78 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 908	82 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 790	47 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		838 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		838 €/m² BGF
Ziff. 2.2 - Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	12,4 % von 838 €/m²	104 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		942 €/m² BGF

AGVGA NRW Normalherstellungskosten

sonstige Bauteile

Objekt : Waldstraße 1, 47574 Goch

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1950

Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Modernisierungsgrad: 4 Punkte

lineare Alterswertminderung: 73,0 %

Bruttogrundfläche: m²

Gebäudeherstellungskosten Bauindex (BPI Bund): %

sonstige Bauteile:

Gaiben		25.400 €
Balkone		nicht vorhanden
Vordächer		nicht vorhanden
Treppen		nicht vorhanden
Sonstiges, z. B. Haustreppenanlage, Freisitz, usw.		nicht vorhanden
Summe der sonstigen Bauteile		25.400 €