

Dr. Völling & Partner GmbH
Steinstraße 14 • 47574 Goch
T: 02823/ 927850-0
M: info-vup@dr-voelling.de

**DR. VÖLLING
& PARTNER** | SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Immobilienbewertung

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



Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Marktwert nach ImmoWertV
auf Basis des Bodenwertes



Waldstraße, 47574 Goch

unbebautes Grundstück

Marktwert
460.000,- €

Objektbesichtigungstag	09.01.2025	Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Wertermittlungstichtag	09.01.2025	Aktenzeichen	27 K 8/24
Qualitätsstichtag	09.01.2025	Auftragsnummer	VP 24-386

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 Grundlagen zur Grundstücks- und Gebäudewertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Sachwerten (SW-RL) nebst NHK 2010 vom 18.10.2012
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.12.2015
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL) vom 20.03.2014
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23.01.1990
LBO	Landesbauordnung in der zum Stichtag maßgeblichen Fassung
Verwendete Fachliteratur (u. a.)	
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage, 2023
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

Zugrunde gelegte Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

Vorgelegte Unterlagen/Informationen

- ▶ Kopie DIN A4 aus Juni 1942: Amtsgericht Oberengelskirchen zum Kauf div. Parzellen
- ▶ Kopie DIN A4 ohne Datum: Betreffend Fertigstellung der Wohnhäuser 01.09.1920
- ▶ Liegenschaftskarte 1:500 vom 17.01.2018

Vom Sachverständigen eingeholte Informationen

- ▶ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, siehe Erläuterungen
- ▶ Planungsrechtliche Auskunft vom 27.03.2024
- ▶ Recherche des Bodenrichtwertes (Internetquelle: Boris.nrw.de)
- ▶ Grundbuchauszug vom 26.01.2024

Ausgangssituation und Bewertungsauftrag

Dieses Gutachten umfasst die Ermittlung des Verkehrswerts der unbebauten Liegenschaft an der **Waldstraße in 47574 Goch**, bezogen auf den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **09.01.2025** (entspr. Tag der Objektbesichtigung).

Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.01.2025 besichtigt.

Teilnehmer der Objektbesichtigung waren neben den Sachverständigen Dr.-Ing Klaus Völling und Michael Fischer-Sent, zum Teil geladene Vertreter der Erbgemeinschaft.

Grundbuch

Auszug vom: 04.06.2024

Amtsgericht: Kleve

Grundbuch von: Nierswalde

Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
150	3	Nierswalde	6	100	34.660 m ²

Gesamtfläche

34.660 m²

Abteilung I, Eigentümer

siehe Grundbuch

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

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

- ▶ lfd. Nr. 6 zur lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 8/24). 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

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Marktentwicklung aus:

land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke					
	2019	2020	2021	2022	2023
Ackerland					
Anzahl	61	81	68	78	79
Fläche [ha]	228,2	241,8	172,7	158,7	241,2
Umsatz [Mio. €]	19,9	23,3	19,7	18,0	29,9
Grünland					
Anzahl	37	47	37	38	34
Fläche [ha]	60,0	108,8	72,2	84,0	71,6
Umsatz [Mio. €]	3,2	5,8	4,4	6,3	4,9
Wald					
Anzahl	30	44	33	26	27
Fläche [ha]	31,8	86,4	68,2	147,2	27,3
Umsatz [Mio. €]	0,4	1,3	1,0	7,0	0,3
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	128	172	138	142	140
Fläche	320,0	437,0	313,1	389,9	340,1
Umsatz	23,5	30,4	25,1	31,3	35,1

Acker- und Grünlandverkäufe in den Kommunen

(Kauffälle, die zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten)

Ackerland

zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	7	18,177	0	0,000	5	32,714
Emmerich am Rhein	1	4,308	1	1,450	3	3,206
Geldern	7	24,478	6	7,578	2	9,294
Goch	13	37,305	9	33,107	9	23,404
Issum	2	1,269	2	10,276	8	28,948
Kalkar	2	7,242	3	3,653	4	7,974
Kerken	6	11,015	8	20,288	7	14,698
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7	20,962	6	13,673	9	40,574
Kleve	0	0,000	3	5,683	3	3,106
Kranenburg	0	0,000	1	1,998	1	0,496
Rees	6	5,767	3	5,319	2	5,290
Rheurdt	2	4,428	0	0,000	1	1,250
Straelen	3	10,489	8	12,701	5	9,904
Uedem	3	7,284	3	7,661	3	10,502
Wachtendonk	1	3,259	2	1,500	4	11,173
Weeze	1	0,564	1	4,030	3	14,262
Kreis Kleve	61	156,547	56	128,919	69	216,797

Makrolagebeschreibung

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

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

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

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

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

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

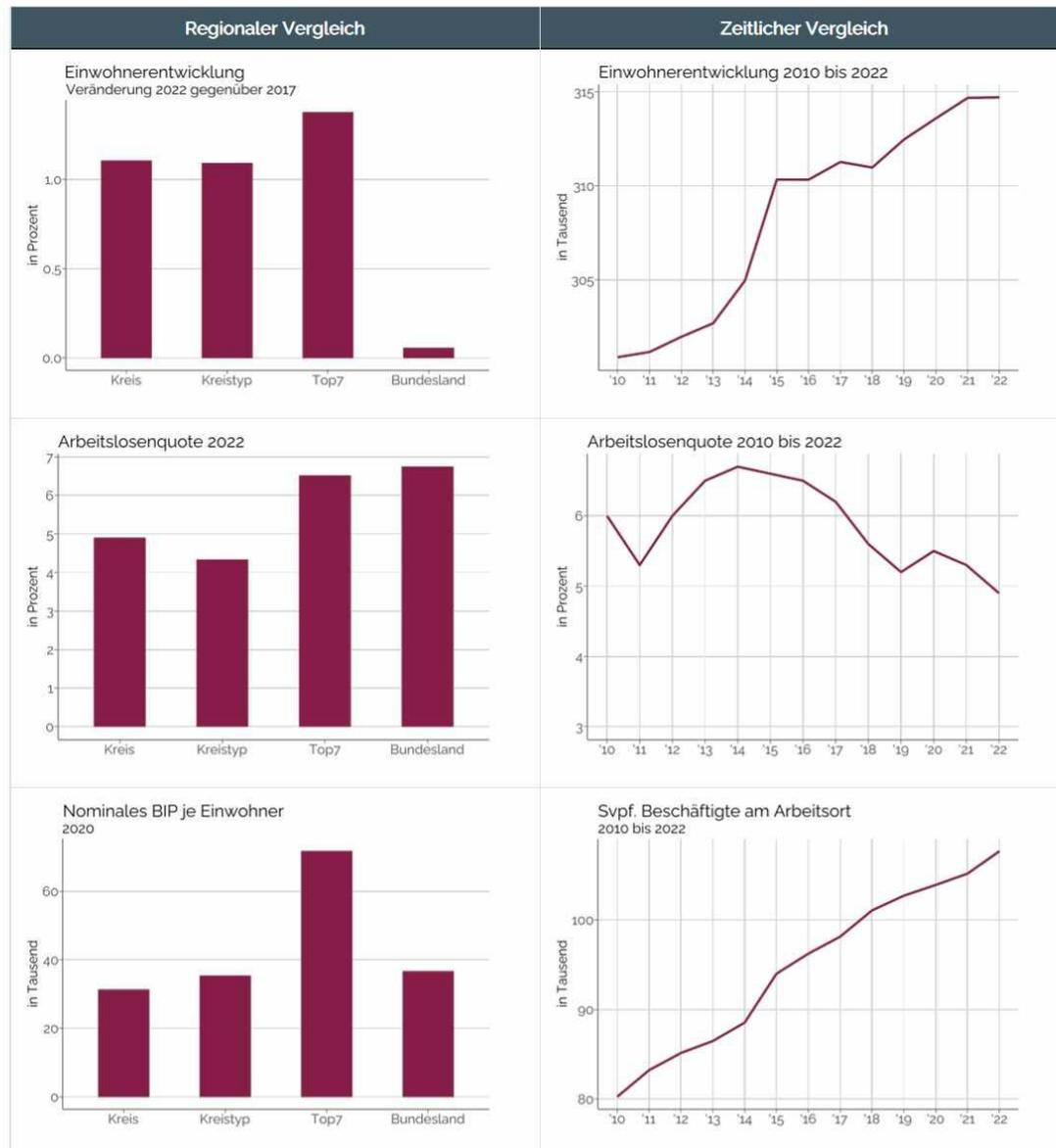
Im Fernstraßenbereich ist Goch an die Bundesautobahn 57 (E 31) über die Bundesstraße 9 angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Weeze und der Flughafen Düsseldorf International.

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.

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	
<i>darunter</i>												
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

Mikrolage-/Grundstücksbeschreibung

Umgebung, Lage

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

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

Lagequalität

Örtlich handelt es sich um eine **durchschnittliche Lage für derartiges Ackerland**.

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück wird als Ackerfläche genutzt.

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. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Erschließungszustand

Straßenart : Gemeindestraße, fertig erschlossen

Straßenausbau : geteilter Straßenbelag

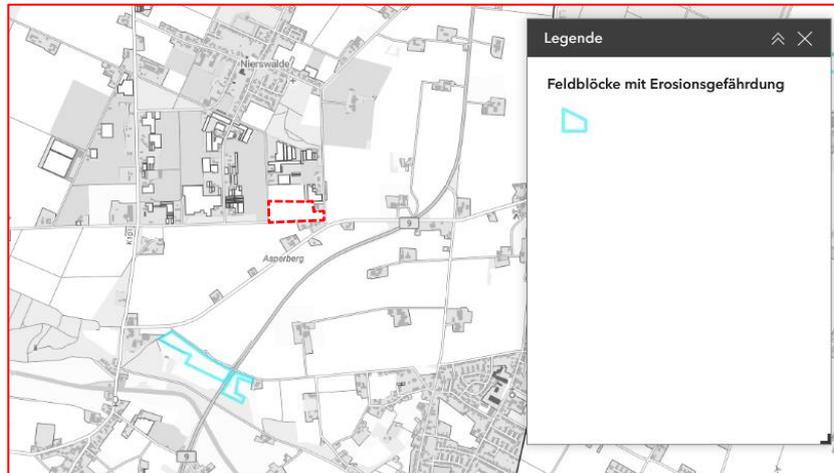
Erschließungsbeiträge : fallen für derartige Grundstücke nicht an

Zuwegung : Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Ackerfläche ist über die Waldstraße und einen Feldweg (Berliner Straße) auf der hinteren Grundstücksseite erreichbar.

Baugrund, Oberflächenbeschaffenheit

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

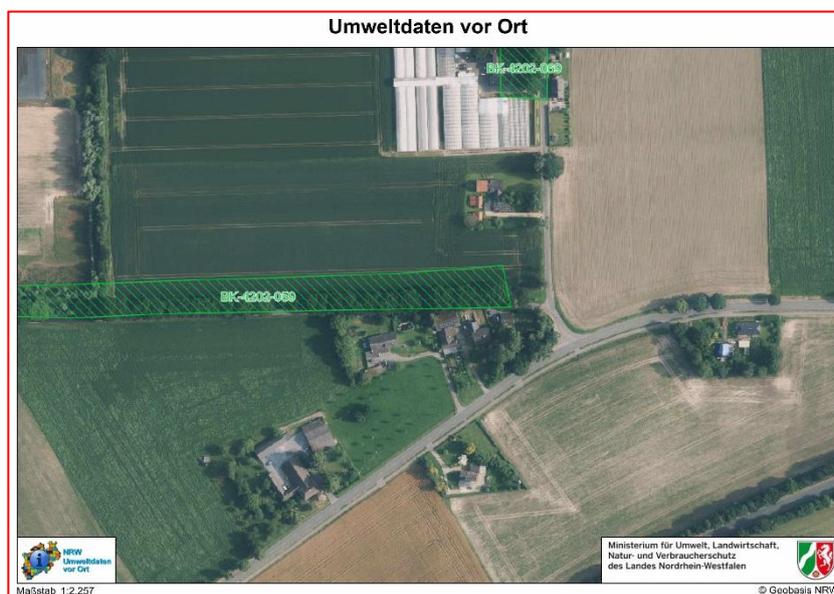
Laut Erosionsgefährdung landwirtschaftlicher Flächen nach GAP-Konditionalitäten-Verordnung (GAPKondV) des Geologischen Dienstes NRW besteht, im Wesentlichen, keine Gefahr durch Wasser- bzw. Winderosionen.



Quelle: www.gd.nrw.de

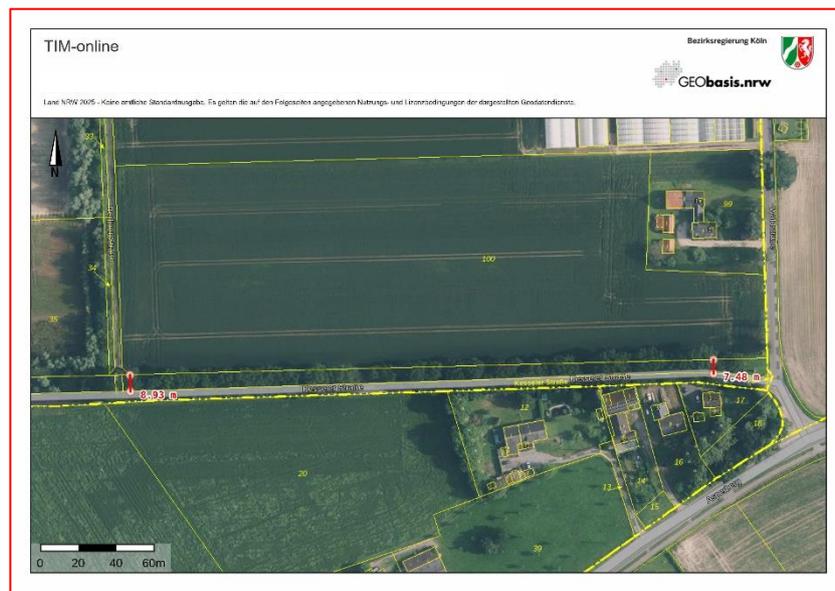
Verzeichnung Verbundfläche, Biotopenkataster

Gemäß Umweltdatenportal (uvo.nrw.de) liegt hinsichtlich schutzwürdiger Biotope für einen Teil des Bewertungsgrundstücks eine Eintragung mit der Kennung BK-4202-059 vor.



Es handelt sich um die Wallhecke zwischen Nierswalde und Asperberg an der Kessler Straße. Die Objektbeschreibung (bk.naturschutzinformationen.nrw.de) weist den Wall mit einer Breite zwischen 3 m und 5 m aus.

In der Flurkarte ist dieser Streifen zwischen rd. 9 m bis rd. 7,50 m breit.



Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist keine Ausweisung als Waldfläche für eine Teilfläche des Flurstücks eingetragen. Wenngleich sich die Schutzzone des ausgewiesenen schutzwürdigen Biotops auch auf das bewertungsgegenständliche Grundstück erstreckt, liegt der tatsächliche Bereich des aufstehenden Bewuchses mit der Wallhecke **nicht** auf dem zu bewertenden Flurstück, sodass sich kein unmittelbarer Werteeinfluss ableiten lässt.

Dennoch findet, bedingt durch die Wallhecke und den Baumbestand, insbesondere durch die Ost-West-Ausrichtung der Lage eine Beschattung statt. Erfahrungsgemäß ist in diesem Bereich mit einem deutlichen Minderwuchs der Ackerfrüchte zu rechnen.

Für diese Belastung wird eine pauschale Minderung des Bodenwertes in Höhe von 5 % auf die betroffene Fläche (ca. 5 m x 340 m = 1.700 m²) erhoben.

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen grundsätzlich rechteckigen Zuschnitt auf. In der nord-östlichen Ecke wurde ein nahezu quadratisches Grundstück (ca. 64 m Breite und 64 m Tiefe) herausparzelliert, auf welchem sich ein Wohnhaus befindet. Die Breite des Grundstücks entlang der Waldstraße beträgt ca. 44 m, die Breite am hinteren Grundstücksende beträgt ca. 110 m. Die Grundstückslänge an der Kessler Straße beträgt rd. 345 m. Die Tiefe beträgt zwischen 285 m und 345 m, im Mittel ca. 315 m.

Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goch vom 29.01.2025 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

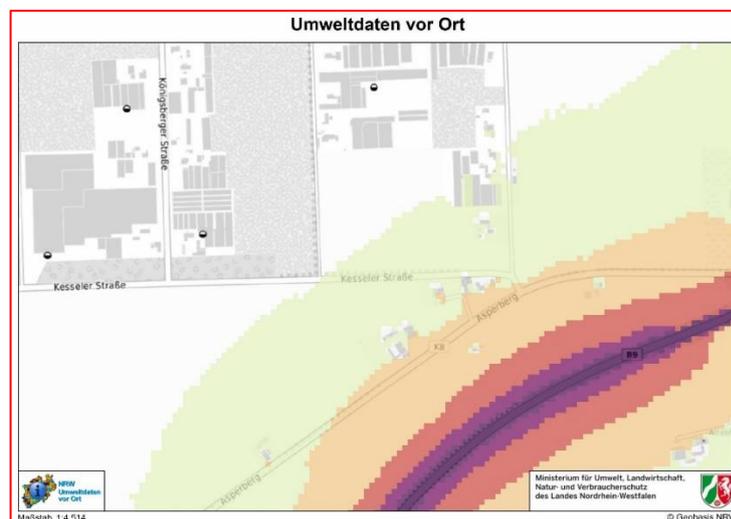
Während des Ortstermins ergaben sich keine weiteren Verdachtsmomente.

Altlasten

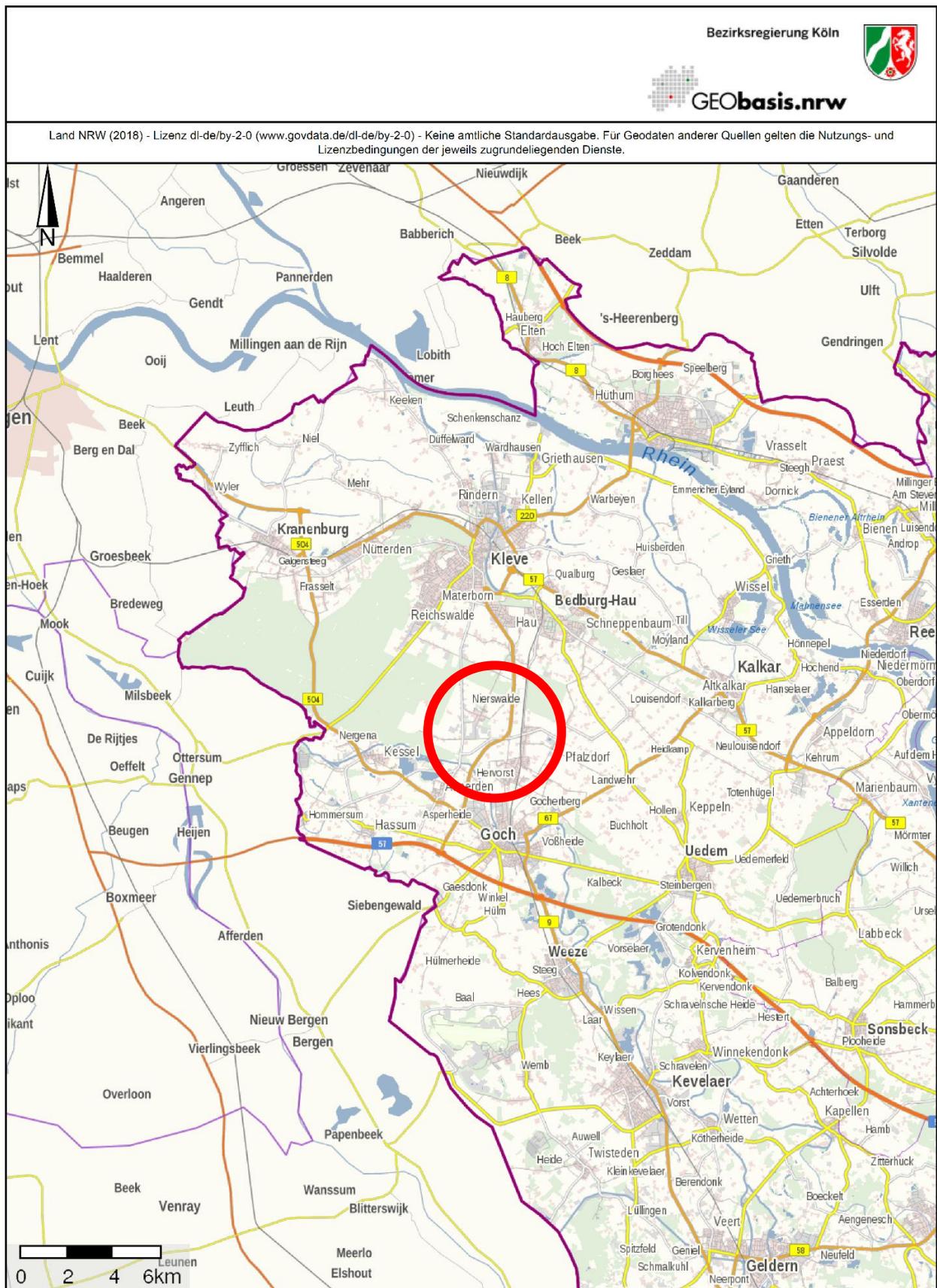
Eine Auskunft des Kreises Kleve aus dem Altlastenkataster lag zur Bewertung vor (Stand: 30.01.2025). Demnach sind in dem Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden. Das Kataster wird laufend fortgeführt, spätere Änderungen sind daher möglich.

Sonstiges

- Denkmalschutz (Bodendenkmal) : Denkmalschutz besteht gemäß Abfrage über das Geoportal Niederrhein nicht.
- Überbauungen : Es liegen zum Stichtag, soweit ersichtlich, keine Überbauungen vor
- 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 erhöhte Lärmbelastungen durch Straße (55-59dB(A))

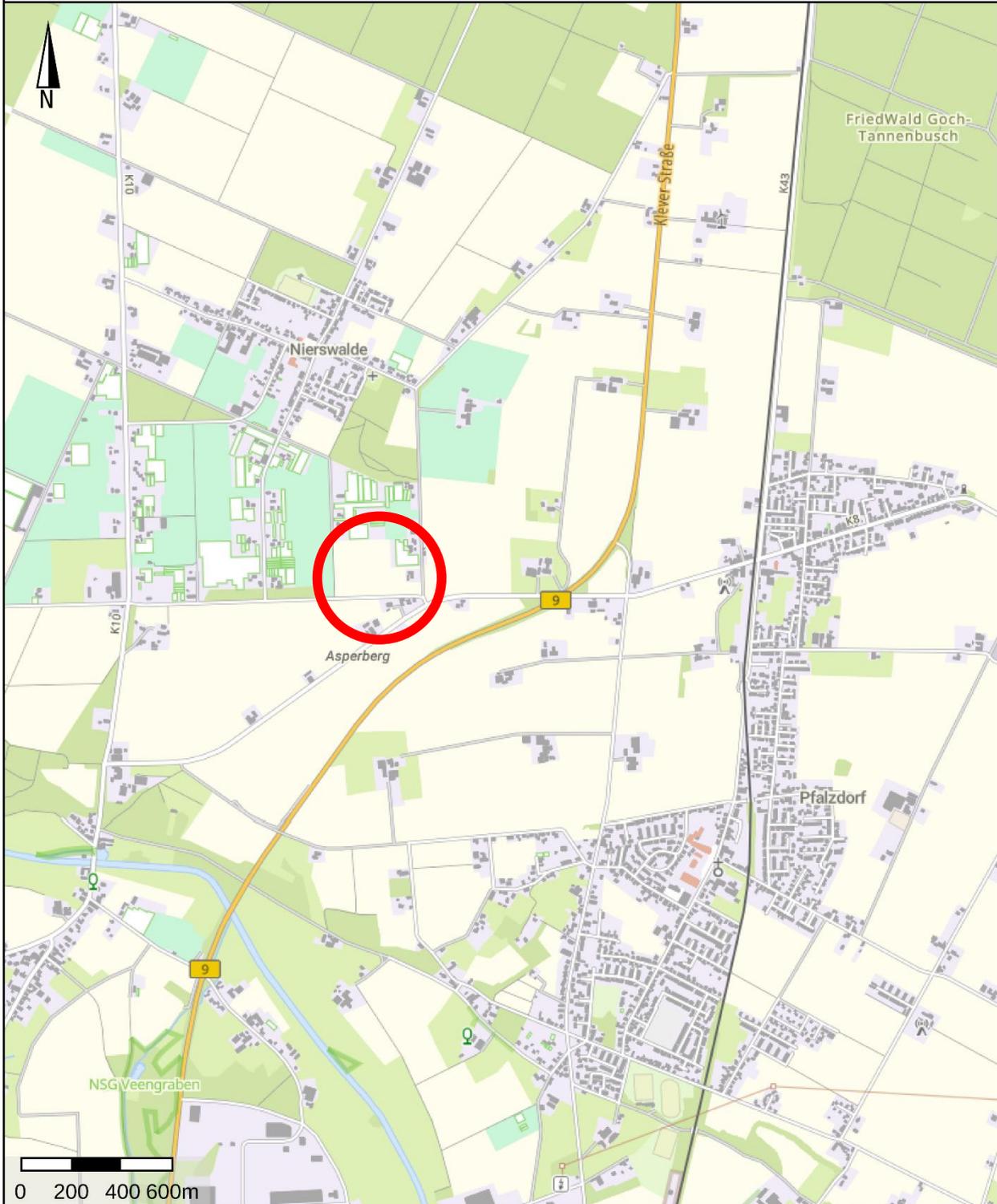


Übersichtskarte 1:200.000

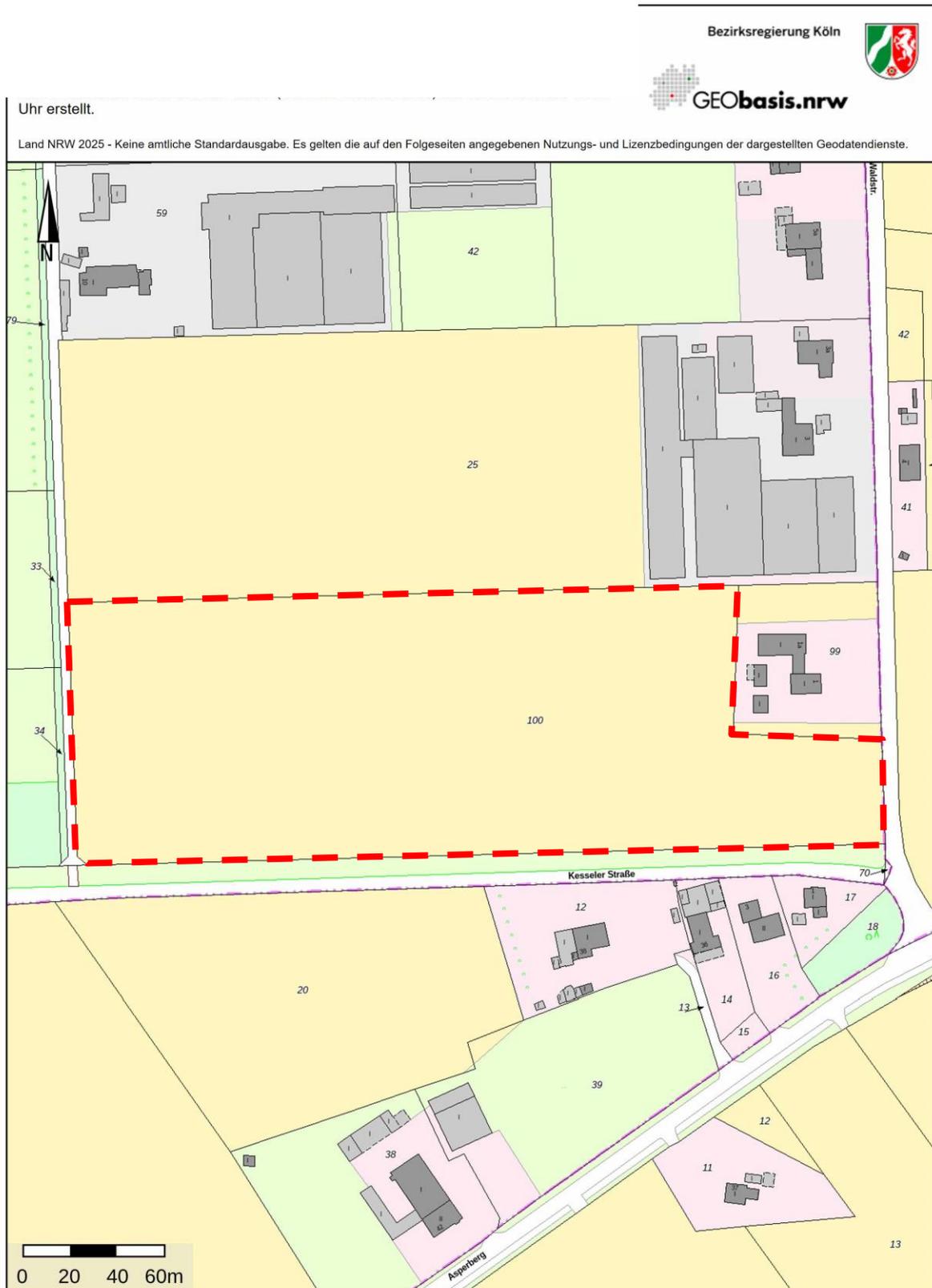




Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Liegenschaftskarte



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 in Anlehnung an § 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 des zum Stichtag gegebenen Zustands als Landwirtschaftsfläche erfolgt eine Wertbestimmung zum Bodenwert.

Nach § 40 Absatz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV).

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand.

In Ermangelung valider Vergleichswerte wird der Grundstückswert aus dem örtlichen Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Bodenwert

Grundstücksteilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Bodenwert
1	Ackerland	32.960 m ²	13,35 €/m ²	440.016 €
2	anteilig als Biotop ausgewiesene Fläche mit Einwirkung des Schattenwurfs	1.700 m ²	12,70 €/m ²	21.590 €

BODENWERT (gesamt)

461.606 €

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 ▶ 01.01.2022

Bestimmungsfaktoren: ▶ Fläche der Land- und Forstwirtschaft
▶ Acker
▶ Fläche 50.000 m²
▶ Ackerzahl 50

Bodenrichtwert: ▶ **12,- €/m²** (Acker)

Weitere wertbestimmende Faktoren wurden nicht veröffentlicht.

Bei einer landwirtschaftlichen Nutzfläche hängt der Verkehrswert von mehreren Faktoren ab. Die Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Kleve der registrierten Kaufpreise belegen, dass vor allem die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und die Flächengröße einen wesentlichen Einfluss auf den Wert haben. Neben diesen Kriterien können noch weitere Merkmale wie z.B. Topographie, Zuschnitt, Zuwegung, Waldschatten und Lage den Wert beeinflussen.

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.

Anpassung gem. örtliche Fachinformationen

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

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

**Durchschnittswert aller registrierten Ackerlandflächen
im Kreis Kleve im Auswertungsjahr 2023: 11,44 €/m²**

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

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

Ackerlandkorrekturfaktoren

Bodenpunktzahl < 60	1,00
Bodenpunktzahl >= 60	1,11
Flächengröße < 1 ha	0,80
Flächengröße 1 bis 2 ha	0,87
Flächengröße > 2 ha	1,00

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück liegen folgende Daten und Bodenschätzungsergebnisse aus dem Liegenschaftskataster vor:

Bodenschätzung

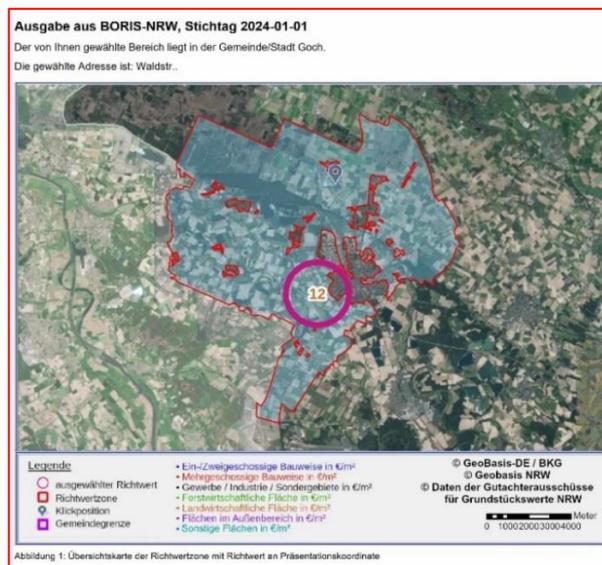
Tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaft / Ackerland
Größe:	33.433 m ²
Ackerzahl:	73 BP
Größe:	1.227 m ²
Ackerzahl:	60 BP

Die Ackerzahl des Grundstücks beläuft sich insgesamt auf >= 60 BP, daher wird die Ableitung auf das Gesamtgrundstück bezogen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist ein Anpassungsfaktor für die Größe von **1,0000** und für die Ackerzahl von **1,1100** als angemessen anzusehen.

lagebedingte Anpassung

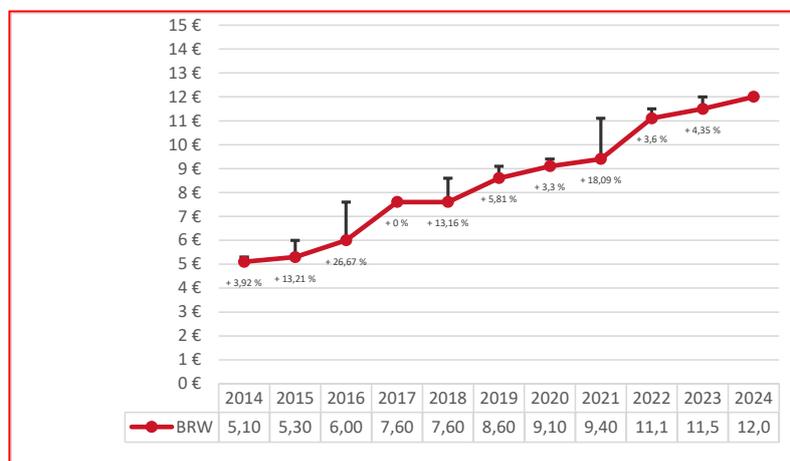
Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV können lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone bis zu 30 % vom ausgewiesenen, modellhaften Richtwertgrundstück betragen.



Die maßgebliche Richtwertzone umfasst den gesamten Außenbereich von Goch. Bei der Lage eines landwirtschaftlichen Grundstücks steht die Entfernung zur landwirtschaftlichen Hofstelle im Vordergrund, daher ist eine Wertanpassung auf Grund der Lage innerhalb der Richtwertzone obsolet.

Berücksichtigung der aktuellen Marktlage

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



Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. 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.

Ableitung des maßgeblichen, objekt- und lagespezifischen Bodenwertes

Zur Bewertung wird ein angepasster Bodenwert i. H. v. $12,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0000 \times 1,1100 = \text{rd. } 13,35 \text{ €/m}^2$ angesetzt.

Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwertes der als Biotop ausgewiesenen und mit Schattenwurf belasteten Teilfläche

Zur Bewertung wird ein um 5 % verminderter Bodenwert i. H. v. $13,35 \text{ €/m}^2 \times 0,9500 = \text{rd. } 12,70 \text{ €/m}^2$ angesetzt.

Zur Marktanpassung in Bezug auf das Bewertungsobjekt

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

- die allgemeinen Wertverhältnisse,
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse** erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen (§ 7.1.1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 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.

Ergebnisübersicht

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB

Der Verkehrswert für die Liegenschaft Waldstraße in 47574 Goch wurde unter Würdigung aller bekannten wertrelevanten Einflüsse in Anlehnung an § 194 BauGB auf Grundlage des Bodenwertes zum zugrundeliegenden Stichtag mit rd.

460.000,- €

ermittelt.

Diese Bewertung wurde nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

erstellt am: 10.02.2025

Dr.-Ing. Klaus Völling
öbvS

Anhang:

Fotodokumentation

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Fotodokumentation

Bewertungsgrundstück mit angrenzender
Gärtnerei



Grundstück Richtung Nord-Osten



Grundstück Richtung Osten



Grundstück Richtung Osten



Südwestlicher Grundstücksteil



Straßenansicht Waldstraße mit angrenzendem Wohnhaus



Straßenansicht Waldstraße Richtung Osten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Kreis Kleve
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW

Erstellt: 20.01.2025

Flurstück 100, Flur 6, Gemarkung 3483 Nierswalde

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05154016 Goch Kreis Kleve Regierungsbezirk Düsseldorf Finanzamt Kleve
Lage:	53284 Waldstr.
Fläche:	34 660 m ²
Tatsächliche Nutzung:	34 660 m ² Landwirtschaft / Ackerland
Bodenschätzung:	33 433 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 73, , Ertragsmesszahl 24406 1 227 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 60, , Ertragsmesszahl 736
Gesamtertragsmesszahl:	25142