



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47574 Goch, Boeckelter Weg 148**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goch	2120	5
Goch	2120	8
Goch	2120	6

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	50	125
Goch	50	667
Goch	50	668

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Michael Hoenselaar, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker und
Immobiliengutachter Hyp. Zert. S (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 27.11.2024, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 27.11.2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

205.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie.....	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
4.6	Grundbuch	10
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	11
4.8	Sonstige Gegebenheiten.....	11
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Gebäudebeschreibung (<i>nur Außenbesichtigung</i>)	12
5.2.1	Außenwände	12
5.2.2	Dach	12
5.2.3	Fenster und Außentüren	13
5.2.4	Innenwände und -türen	13
5.2.5	Deckenkonstruktion und Treppen.....	13
5.2.6	Fußböden.....	13
5.2.7	Sanitäreinrichtungen	13
5.2.8	Heizung.....	13
5.2.9	Sonstige technische Ausstattung	13
5.2.10	Modernisierungen	14
5.2.11	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	14
5.2.12	Baumängel und -schäden	14
6	Verfahrenswahl	15
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	15
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	15
7	Ermittlung des Bodenwerts	16
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	16
7.2	Bodenrichtwert.....	16
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	16
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	17
7.5	Methodik der Marktanpassung	18
8	Nachweis der Berechnungen	19
8.1	Bodenwertermittlung	19
8.2	Sachwertermittlung	20
8.2.1	Sachwertberechnung	20
8.2.2	Herstellungskosten.....	21
8.2.3	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die linke Doppelhaushälfte.....	24
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die rechte Doppelhaushälfte	24
8.2.5	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für den Wohnhausanbau.....	25

8.2.6	Außen- und Nebenanlagen	25
8.2.7	Begründung des Sachwertfaktors.....	26
8.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
9	Verkehrswert	29
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
11	Anlagen.....	31
11.1	Lageübersicht	31
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	32
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	33
11.4	Fotos.....	40
11.5	Vermessungsriß.....	46

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Doppelhaus bebaute Grundstück „Boeckelter Weg 148“ in 47574 Goch zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	2120	5
Goch	2120	8
Goch	2120	6

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goch	50	125	777,00 m ²
Goch	50	667	158,00 m ²
Goch	50	668	101,00 m ²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

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

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

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <p>Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)</p>
Urheberrechtsschutz	<p>Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.</p>
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	<p>Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte. Sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.</p>
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Auftrag vom	19.06.2024
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	<p>27. November 2024</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sind maßgeblich.</p> <p>Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.</p>
Qualitätsstichtag	<p>27. November 2024</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Schäden, Ausstattung, allg. Zustand</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.</p>
Tag der Ortsbesichtigung	27.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war keiner der Beteiligten anwesend.

Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte soweit vorhanden. Es lagen keine Bauzeichnung vor. Eine Baugenehmigung für das ca. 1980 umgebaute Haus lag ebenfalls nicht vor.
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten.</p> <p>Die Angaben zur Bruttogrundfläche wurde den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemaße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte fehlten</i>) entnommen.</p> <p>Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.</p>

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

Beschreibung Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Er gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm leben mehr als 319.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort Goch

Einwohnerzahl rund 35.520 (*Stand: Dezember 2023*)

Beschreibung Die Stadt Goch liegt in der Mitte des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Goch. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und B 504 und dem Anschluß an die A 57 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

Lage ruhige Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Verkehrslage Der Boeckelter Weg ist eine öffentliche, verkehrsberuhigte, gepflasterte Wohnstraße mit wechselseitig angebrachten Parkbuchten im Wohngebiet. Das Objekt liegt in zweiter Reihe und wird vom Boeckelter Weg aus über eine Privatstraße erschlossen.

Entfernungen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind innerhalb der Stadt Goch erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform eben

Straßenfront es handelt sich um ein in zweiter Reihe gelegenes Grundstück

mittlere Grundstückstiefe rund 23 m

Höhenlage zur Straße niveaustraßengleiche Lage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten grenzbebautes Wohngebäude mit grenzbebautem Carport

4.4 Erschließung

Erschließungszustand erschlossen

Beitragszustand Im aufgeführten Bodenrichtwert sind sowohl die Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB als auch die Kanalanschlussbeiträge nach der Ortssatzung der Kommune enthalten. Gemäß Auskunft der Stadt Goch sind sowohl die Erschließungskosten gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch als auch die nach der Ortssatzung zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für das zu bewertende Grundstück vor dem Wertermittlungsstichtag bezahlt worden. Das Grundstück ist deshalb erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und unterscheidet sich daher nicht vom aufgeführten Bodenrichtwert.

Straßenausbau gepflasterte Fahrbahnfläche (*Wohnstraße , verkehrsberuhigt*)

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen Kanal,
Wasser,
Strom,
Gas,
Telekommunikation

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlastenverzeichnis Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut schriftlicher Auskunft des Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 11.11.2024 keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 12.11.2024*) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Das Wertermittlungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 12.11.2024*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren*) einbezogen.

Denkmalschutz Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 12.11.2024*) kein Denkmalschutz.

Zustands- u. Funktionsprüfung der Abwasserleitungen Aktuell ist nach § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (*SüwVo Abw*) nur nach der Errichtung oder nach wesentlicher Änderung von im Erdreich verlegten Abwasserleitungen für häusliches Abwasser eine Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich.

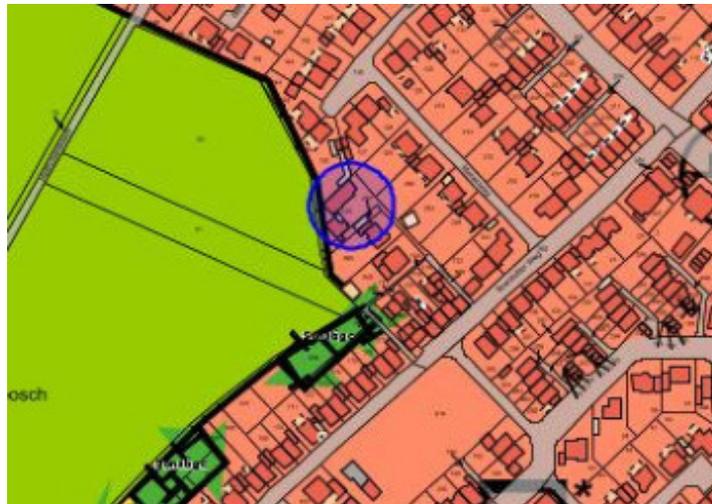
In festgesetzten Wasserschutzgebieten ist eine unverzügliche Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich, wenn bei der Prüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschwemmungen pp. festgestellt werden, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen. Das hier zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Eine Zustands- und Funktionsprüfung wird aktuell somit nicht gefordert.

Planungsgrundlagen

In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Goch ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Bebauungsplan

Planungsrechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Hier sind keine sich wertauswirkenden Unterschiede zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes vorhanden. Deshalb bedarf es hierzu keiner Modifizierung des Ausgangswertes.

Entwicklungsstufe

Entwicklungszustände eines Grundstückes unterteilen sich in Nichtbauflächen und Bauflächen. Die Bauflächen unterteilen sich in Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, haben die Qualität „Baureifes Land“ erreicht.

Beim vorliegenden Grundstück handelt es sich um „Baureifes Land“. Es entspricht somit den Ausweisungen der Bodenrichtwertzone.

**künftige Änderungen
des Grundstücks-
zustands**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zukunft betreffen können, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keinen Hinweis auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

4.6 Grundbuch**Grundbuch von**

Goch

Blatt

2120

Einsicht

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Bestandsverzeichnislfd. Nr. 5 und 8*(Flur 50, Flurstücke 125, 667) Gebäude- und Freifläche*lfd. Nr. 6*(Flur 50, Flurstück 668) Verkehrsfläche***Abteilung I**

Eigentümergegenstand

Abteilung IIlfd. Nr. 1-6*Grunddienstbarkeiten bezüglich Wegerecht und Wasserableitungsrecht (s. Grundbucheintragungen)*lfd. Nr. 7*Grunddienstbarkeiten bezüglich Wasserableitungsrecht (s. Grundbucheintragungen)*lfd. Nr. 9-12*Wege- und Versorgungsleitungsrechte (s. Grundbucheintragungen)*lfd. Nr. 13-15*Wegerecht (s. Grundbucheintragungen)*lfd. Nr. 16-17*Altenteil, Auflassungsvormerkung (zwischenzeitlich verstorben bzw. nicht mehr dort gemeldet)*lfd. Nr. 18*Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall (s. Grundbucheintragungen)***Abteilung III**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

nicht eingetragene Lasten oder Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Baugenehmigung Die Voraussetzungen der Baugenehmigung und die Übereinstimmungen des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden, da keine entsprechenden Unterlagen vorlagen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile Bewegliches sowie bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. *Eigentümer oder Mieter*), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

Untersuchungen auf Standsicherheit, Schall-/ Wärme-/ Brandschutz, Rohrfraß (*in Kupferleitungen*), Kanaldichtheit und Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (*in Holz und Mauerwerk*) wurden nicht vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch spezielle Sachverständige erforderlich, die gesondert zu beauftragen wären. Untersuchungen des Bauwerks auf schadstoffbelastete Baustoffe (*u.a. Asbest, Formaldehyd, PCP, PCB*) und des Bodens nach Verunreinigungen (*schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten*) wurden ebenfalls nicht durchgeführt; auch hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sachverständigen, die einer gesonderten Beauftragung bedürfen.

5.2 Gebäudebeschreibung (*nur Außenbesichtigung*)

Allgemeines	Hinweis: Das Gebäude war nicht zugänglich daher wird das Verkehrswertgutachten nach heutigem äußeren Eindruck erstellt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Somit sind Abweichungen nicht auszuschließen.
Objekt- / Gebäudeart	Doppelhaus nebst Carport und Nebengebäude
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baugenehmigung / Baujahr	nicht bekannt / Umbau ca. 1980
Konstruktionsart	Wohngebäude und Nebengebäude in Massivbauweise, Carport in Holzbauweise
Bau- und Unterhaltungszustand	soweit erkennbar in verschiedenen Bereichen sanierungsbedürftige
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.1 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung
Wärmeschutz / Dämmung	k.A.

5.2.2 Dach

Dachform	Satteldach, flach geneigt
Dachkonstruktion	Holzkonstruktiv, Firstpfette liegt außermittig (<i>schräg</i>)
Dacheindeckung	Ziegel
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren
Obergeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken (<i>soweit erkennbar</i>)
Dachraumausbau	nicht ausgebaut, geringe Höhe
Treppe zum Dachraum	k.A.
Dachdämmung	k.A.

5.2.3 Fenster und Außentüren

Eingangstüre zweiflügelige Holztüre mit Folie überzogen inklusiv Glasausschnitt im rechten Gebäudeteil, im linken Gebäudeteil fehlt die Hauseingangstüre

Fenster Holzausführung inklusiv Isolierglasfüllung mit Kunststoffrollladen

5.2.4 Innenwände und -türen

Innenwände k.A.

Innentüren k.A.

5.2.5 Deckenkonstruktion und Treppen

**Erdgeschossdecke/
Obergeschossdecken** Stahlbetonausführung soweit erkennbar

Deckenflächen k.A.

Geschosstreppen EG/OG: offene, einläufige Stahlholmtreppe mit Metallharfenschutzabgrenzung inklusiv Holztrittstufenauflage mit Antrittsviertelwendelung (*sichtbar im li. Gebäudeteil*)

5.2.6 Fußböden

Bodenbelag Oberbodenbelagsausstattung im EG (*Fliesen*) soweit erkennbar

5.2.7 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen k.A.

5.2.8 Heizung

Heizung k.A.

**Warmwasser-
versorgung** k.A.

Kamin gemauerter Schornsteinkopf

5.2.9 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation k.A.

**besondere technische
Ausstattung** k.A.

5.2.10 Modernisierungen

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

5.2.11 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Carport grenzbebauter Carport konstruktiv in Holzbauweise

Nebengebäude Gebäude in konventioneller Bauweise
Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung
Satteldach flach geneigt, Anbau eines Taubenschlags (Holz)

Außenanlagen gepflasterte Zuwegung und Stellfläche vor dem Carport
Vegetation überwiegend Wildwuchs

5.2.12 Baumängel und -schäden

**Baumängel/
Bauschäden** Wohnhaus links: unbewohnt, teilentkernt

- Schäden im Bereich der Fenster (tlw. Glasbruch) und Holzfensterrahmen und Rollläden
- Haustüre (nicht vorhanden)
- tlw. entkernt soweit erkennbar

Wohnhaus rechts mit Anbau: scheinbar bewohnt, keine Innenbesichtigung

- Schäden und Mängel im Bereich der sichtbaren Fenster/Fenster rahmen und Hauseingangstüre
- soweit erkennbar allgemeiner dem Alter entsprechender Instandhaltungsstau außen

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

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

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

marktwertbildendes Verfahren

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

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

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

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) sind Bodenwerte in Euro je Quadratmeter. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße sind darin enthalten. Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (*Richtwertgrundstück*). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (*insbesondere Grundstückstiefe und -größe*) - bewirken Zu- oder Abschläge vom durchschnittlichen Richtwertniveau. Nahezu jede zonale Bodenrichtwertangabe ist wegen der vorhandenen Kaufpreisinhomogenität innerhalb der jeweiligen Zone mit einem +/- zwanzigprozentigen Streubereich behaftet.

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

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 180,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	160073
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Er weist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Grundstückstiefen zwischen 30 m und 60 m entsprechende Umrechnungskoeffizienten aus.
---	---

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück (*Flurstück 125*) angesichts der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (*rund 23 m im Vergleich zu 35 m*) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 1,05, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um + 5%.

Für das Wohnhausgrundstück Flurstück 125 werden 677 m² mit 189 €/m² (180,- €/m² x 1,05) angesetzt die restl. rd. 100,- m² die mit einem Leitungs- und Wegerecht belastet sind werden mit 94,50 €/m² (180,- €/m² x 0,50) gewertet.

Das mit einem Carport bebaute Flurstück 667 wird mit dem zonalen Bodenrichtwert angesetzt.

Die Wegefläche (Flurstück 668) wird mit 20,- €/m² angesetzt.

Berücksichtigung der Abweichungen/ Wertansätze

Unter Berücksichtigung der vorgenannten besonderen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwert je Quadratmeter zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 wie folgt geschätzt:

677 m ² Flurstück 125 anteilig	180,- €/m ² x 1,05 = 189,00 €/m ²
100 m ² Flurstück 125 anteilig	189,- €/m ² x 0,50 = 94,50 €/m ²
158 m ² Flurstück 667	180,00 €/m ²
101 m ² Flurstück 668	20,00 €/m ²

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage

am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Alterswertminderungsfaktor

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

bauliche Außenanlagen/sonstige Anlagen

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

7.5 Methodik der Marktanpassung

allgemeine Marktanpassung

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

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

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

objektspezifische Marktanpassung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	27.11.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	1.036,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohnbaufläche: Flurstücke 125 I	777 m ²	180 €/m ²	139.860 €
Wohnbaufläche: Flurstücke 667 II	158 m ²	180 €/m ²	28.440 €
Wegefläche: Flurstücke 668 III	101 m ²	20 €/m ²	2.020 €
	1.036 m²		170.320 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			164,40 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			164,40 €/m ²
Grundstücktiefenkorrektur I (Flurstück 125) rd. 667 m ²	180 €/m ²	x 1,05	189,00 €/m ²
Wegerecht auf rd. 100 m ² I (Flurstück 125)- 50%	189 €/m ²	x 0,50	94,50 €/m ²
Flurstück 667 II	180 €/m ²	x 1,00	180,00 €/m ²
Flurstück 668 III	20 €/m ²	x 1,00	20,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			160,21 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	160,21 €/m²
Fläche	x 1.036 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 165.978 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 insgesamt **165.978 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus links	Wohnhaus rechts
Berechnungsbasis		
• Bruttogrundfläche (BGF)	125,00 m ²	125,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.11.2024 (2010 = 100)	1,84	1,84
• Regionalfaktor	1	1
regionalisierter Baupreisindex	1,84	1,84
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	663,58 €/m ² BGF	666,71 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.220,99 €/m ² BGF	1.226,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	152.623,75 €	153.343,75 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	152.623,75 €	153.343,75 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	36 Jahre
• Prozentual	55,00 %	55,00 %
• Betrag	83.943,06 €	84.339,06 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	68.680,69 €	69.004,69 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	68.680,69 €	69.004,69 €

Gebäudebezeichnung	Anbau
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	20,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.11.2024 (2010 = 100)	1,84
• Regionalfaktor	1
regionalisierter Baupreisindex	1,84
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	984,47 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.811,42 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	36.228,40 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	36.228,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
• Prozentual	55,00 %
• Betrag	19.925,62 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	16.302,78 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	16.302,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		153.988,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	14.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	168.488,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	165.978,00 €
vorläufiger Sachwert	=	334.466,16 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	324.432,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-119.000,00 €
Sachwert	=	205.432,18 €
	rd.	205.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die linke Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards soweit erkennbar

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,80	0,20		
Dach	15,00 %		0,70	0,30		
Fenster und Außen-türen	11,00 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %		0,70	0,30		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		0,70	0,30		
Fußböden	5,00 %	0,50	0,50			
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>	<i>2,50 %</i>	<i>77,30 %</i>	<i>20,20 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: 2.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,00 €/m ² BGF	2,50 %	14,50 €/m ² BGF
2	645,00 €/m ² BGF	77,30 %	498,59 €/m ² BGF
3	745,00 €/m ² BGF	20,20 %	150,49 €/m ² BGF
4	895,00 €/m ² BGF		
5	1.120,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 663,58 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

663,58 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die rechte Doppelhaushälfte

Ermittlung des Gebäudestandards soweit erkennbar

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,80	0,20		
Dach	15,00 %		0,70	0,30		
Fenster und Außen-türen	11,00 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %		0,70	0,30		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		0,70	0,30		
Fußböden	5,00 %		0,70	0,30		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>78,30 %</i>	<i>21,70 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,00 €/m ² BGF		
2	645,00 €/m ² BGF	78,30 %	505,04 €/m ² BGF
3	745,00 €/m ² BGF	21,70 %	161,67 €/m ² BGF
4	895,00 €/m ² BGF		
5	1.120,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 666,71 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

666,71 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Wohnhausbau**Ermittlung des Gebäudestandards soweit erkennbar**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,80	0,20		
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außen- türen	11,00 %		1,00			
Innenwände und -tü- ren	11,00 %		0,70	0,30		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00			
Fußböden	5,00 %		0,70	0,30		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>86,10 %</i>	<i>13,90 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: 2.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	865,00 €/m ² BGF		
2	965,00 €/m ² BGF	86,10 %	830,87 €/m ² BGF
3	1.105,00 €/m ² BGF	13,90 %	153,60 €/m ² BGF
4	1.335,00 €/m ² BGF		
5	1.670,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 984,47 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

984,47 €/m² BGF

8.2.3 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die linke Doppelhaushälfte

Das 1980 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*36 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 44 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus links“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 36 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die rechte Doppelhaushälfte

Das 1980 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre $- 44$ Jahre $=$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 44 Jahren (80 Jahre $- 36$ Jahre).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus rechts“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 36 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für den Wohnhausbau

Das 1980 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre $- 44$ Jahre $=$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 44 Jahren (80 Jahre $- 36$ Jahre).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 36 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.6 Außen- und Nebenanlagen

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

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschlüsse (Wasser, Gas, Kanal, Kommunikation)	4.000,00 €
Nebengebäude	8.000,00 €
Carport, Taubenschlag, Fahrradunterstand, Pflasterflächen (Wegeflächen) etc.	2.500,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	14.500,00 €

8.2.7 Begründung des Sachwertfaktors

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 335.000 € bezogen auf das 4. Quartal 2023 den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,97 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:

Gemäß § 7 (1) Nr. 3 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz des Sachwertfaktors. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch den veröffentlichten Sachwertfaktor oder Indexreihen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen. Am Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine Stagnation der Gebrauchtimmobilienspreise festzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung und der Marktsituation zum Jahresende beurteilt der Gutachterausschuss den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor 0,97 bzw. eine objektspezifische Marktanpassung in Höhe von -3% als marktgerecht.

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<p><u>erkennbare Baumängel/-schäden</u></p> <p>Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Marktanpassungsfaktor abgebildet.</p> <p>Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Eine unmoderne oder nicht funktionale Gestaltung bzw. Gebäudeeinteilung kann ebenfalls zu Wertminderungen führen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauphysikalischen oder baubiologischen Untersuchungen durchgeführt wurden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Gutachterausschuss folgende Schäden oder Mängel festgestellt:</p> <p><u>Wohnhaus links:</u> unbewohnt, teilentkernt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schäden im Bereich der Fenster (<i>tlw. Glasbruch</i>) und Holzfensterrahmen Rollläden Haustüre (<i>nicht vorhanden</i>) - tlw. entkernt soweit erkennbar <p>für die Beseitigung der Schäden- und Mängel sowie die Wiederherstellung der teilentkernten linken Wohnhaushälfte werden aufgrund der unterstellten notwendigen Kernsanierung für Heizung, Bäder, Fenster, Hauseingangstüre, Treppe usw. rund 95.000,- € in Ansatz gebracht (ca. 1.000,- € Sanierungskosten pro m² Wohnfläche)</p> <p><u>Wohnhaus rechts mit Anbau:</u> scheinbar bewohnt, keine Innenbesichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schäden und Mängel im Bereich der sichtbaren Fenster/Fensterrahmen und Hauseingangstüre - soweit erkennbar allgemeiner dem Alter entsprechender Instandhaltungstau außen <p>für die Beseitigung der Schäden- und Mängel der rechten Wohnhaushälfte inkl. Anbau werden aus gutachterlicher Sicht rund 7.000,- € in Ansatz gebracht</p> <p>Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben.</p>	<p>-102.000,00 €</p>

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	-17.000,00 €
Freilegung/Herrichtung des Grundstücks vor allem im hinteren bzw. seitlichen Grundstücksteil abzgl. rd. 3.000,- €	
<u>fehlende Innenbesichtigung:</u>	
Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und zudem der linke Gebäudeteil vermutlich seit einiger Zeit unbewohnbar ist, können sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal -20% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage für die rechte Wohnhaushälfte (rd. 69.000,-€ x 0,2 = rd. 14.000,- €) vorgenommen.	
Ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für die linke Doppelhaushälfte wird nicht vorgenommen, da dieser schon in der notwendigen Kernsanierung berücksichtigt wurde.	
Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.	
Summe	-119.000,00 €

9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

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

Die Einzelwerte der jeweiligen Flurstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Bebautes Grundstück Flurstück 125	Doppelhaus mit Leitungs- und Wege- recht belasteten Teilfläche (ca. 100 m ²)	174.412 €
Flurstück 667	mit einem Carport bebaut	29.000 €
Flurstück 668	Wegefläche	2.020 €
Summe		205.432 € rd. 205.000 €

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	50	125
Goch	50	667
Goch	50	668

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 gerundet zu

205.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 18. Dezember 2024

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

gez. Schoofs, Gutachter

gez. Hoenselaar, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

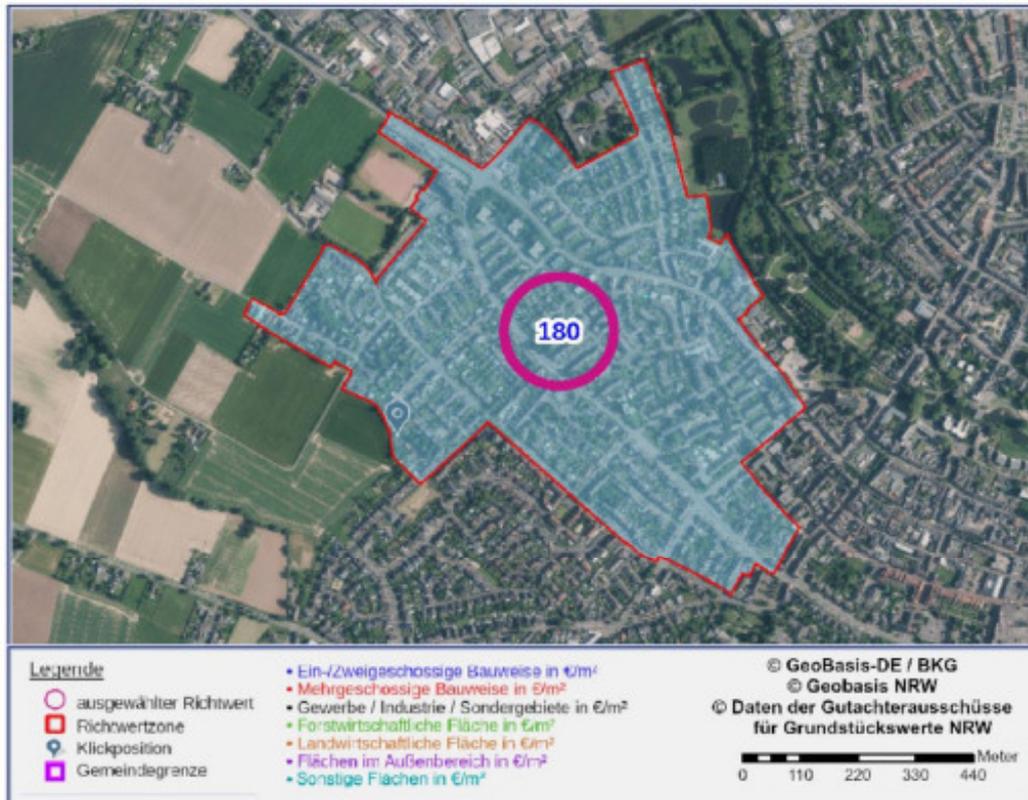


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Goch
Postleitzahl	47574
Gemarkungsname	Goch
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160073
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve



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

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Zeitverträgen bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs vereinbart werden. Diese sind nicht dementsprechend der Hinweis gekennzeichnet.

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

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Klirker, Vessagegründe, Flughafen, Aeraumsdenkmale, Mülldeponie) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; bei dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Notfall sollen ein Vorkenswertergutachter bei öffentlich bestelltem oder vereinfachtem Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder ein öffentlich bestellter Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefällig am 25.10.2024 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

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

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

Bauerwartungsland, Rohbauland (§ 3 Abs. 2, 3 ImmoWertV)

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

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

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

11.4 Fotos



Foto 01:

Zufahrt



Foto 02:

Carport



Foto 03:

Zufahrt



Foto 04: Wohnhaus



Foto 05: Eingang Wohnhaus



Foto 06: linke Haushälfte



Foto 07: linke Haushälfte



Foto 08: Durchgang



Foto 09: Süd-West Ansicht



Foto 10: Haustür



Foto 11:

Holzfenster



Foto 12: Schuppen



Foto 13: Fenster



Foto 14: Schuppen



Foto 15: Schuppen



Foto 16: Schuppen



Foto 17: Voliere



Foto 18: Carport

