



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück „**Gartenstraße 11**“ in **47574 Goch**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goch	875	6, 7

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	17	242, 243

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen, Kreisvermessungsrat (Vorsitzender),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker u. Immobiliengutachter (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

169.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Makrolage	6
4.2	Mikrolage	6
4.3	Topographie.....	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
4.6	Grundbuch	9
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	10
4.8	Sonstige Gegebenheiten.....	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.2.1	Allgemeines	11
5.2.2	Keller.....	11
5.2.3	Außenwände.....	11
5.2.4	Dach	12
5.2.5	Fenster und Außentüren	12
5.2.6	Innenwände und -türen	12
5.2.7	Deckenkonstruktion und Treppen.....	12
5.2.8	Fußböden.....	13
5.2.9	Sanitäreinrichtungen	13
5.2.10	Heizung.....	13
5.2.11	Sonstige technische Ausstattung	13
5.2.12	Modernisierungen	13
5.2.13	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	14
5.2.14	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5.2.15	Baumängel und -schäden	14
5.2.16	Besonderheiten	14
6	Verfahrenswahl	15
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	15
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	15
7	Ermittlung des Bodenwerts	15
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	15
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 zum Hausgrundstück	19
8.1	Bodenwertermittlung	19
8.2	Sachwertermittlung	20
8.2.1	Sachwertberechnung	20
8.2.2	Herstellungskosten.....	21
8.2.3	besonders zu veranschlagende Bauteile	22
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses	22
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	23

8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	23
8.2.7	Marktanpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV	24
8.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
9	Nachweis der Berechnungen zur Verkehrsfläche.....	26
9.1	Bodenwertermittlung	26
10	Verkehrswert	27
11	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
12	Anlagen.....	29
12.1	Lageübersicht	29
12.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	30
12.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	31
12.4	Fotos.....	37
12.5	Lageplan und Bauzeichnungen	46
12.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	55
12.7	Berechnung der Wohnfläche.....	56

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück „Gartenstraße 11“ in 47574 Goch zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	875	6
Goch	875	7

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Erläuterung
Goch	17	242	132 m ²	Hausgrundstück
Goch	17	243	18 m ²	Verkehrsfläche

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.</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>
Eigentümer	<p>XXX</p>
Auftraggeber	<p>Amtsgericht Kleve</p>
Auftrag vom	<p>13. Mai 2025</p>
Grund der Gutachten-erstellung	<p>Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem bewertungsgegenständlichen Grundbesitz</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>09. Oktober 2025</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>09. Oktober 2025</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Ausstattung, allgemeiner Zustand, Schäden</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.</p>
Tag der Ortsbesichtigung	<p>09. Oktober 2025</p>

Teilnehmer am Ortstermin	XXX
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor etc.</i>) wurden der ImmoWertV, 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>

Die Angaben zur Bruttogrundfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (*Gebäuðemaße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte*) entnommen. Die Wohnfläche wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Beschreibung	<p>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 Quadratkilometer leben mehr als 323.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.</p>

4.2 Mikrolage

Ort	Goch
Einwohnerzahl	rund 35.700 (<i>Stand: 30.06.2024</i>)

Beschreibung	Die Stadt Goch liegt im nördlichen Teil des Kreisgebiets Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Stadtbereich. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. In rund 80 m Entfernung hat sich zudem ein Lebensmittel-discounter angesiedelt. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B 67 und B 9, den Anschluss an die A 57 und den Regionalbahnanschluss in Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	einfache Wohnlage (<i>Lage an einem beschränkten Bahnübergang</i>)
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Verkehrslage	Die Gartenstraße ist eine öffentliche Straße mit beidseitig errichteten Gehwegen.
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform	eben
mittlere Grundstücksbreite	rund 12 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 15 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grundstücksgrenze verläuft durch die gemeinsame Trennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte

4.4 Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Beitragszustand	Im aufgeführten Bodenrichtwert sind sowohl die Erschließungskosten als auch die Kanalanschlussbeiträge enthalten. Da nach aktuellem Kenntnisstand keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge ausstehen ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei einzustufen. Es unterscheidet sich diesbezüglich nicht vom Bodenrichtwertgrundstück.
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahnfläche
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Altlastenverzeichnis** Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 23.09.2025*) 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** Zu dem Bewertungsgrundstück besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 23.09.2025*) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren** Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 23.09.2025*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren*) einbezogen.
- Denkmalschutz** Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 23.09.2025*) kein Denkmalschutz.
- 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 gemischte Baufläche dargestellt.



Bebauungsplan	Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern 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 Ausgangswerts.
Entwicklungsstufe	Grundstücke werden nach § 5 ImmoWertV in folgende Entwicklungsstufen eingeteilt: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifes Land. Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, haben die Qualität „Baureifes Land“ erreicht. Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich hinsichtlich der Entwicklungsstufe um „Baureifes Land“. Es entspricht somit den Ausweisungen der Bodenrichtwertzone.
Künftige Änderungen des Grundstückszustands	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.
Gebäudeeinmessung	Eine Gebäudeeinmessung gemäß § 16 Vermessungs- und Katastergesetz (<i>VermKatG</i>) des Wohnhauses ist erfolgt. Nach Auskunft der Katasterbehörde existieren Daten zu einer Einmessung.

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Goch
Blatt	875
Einsicht	Der vom Amtsgericht übersandte Grundbuchauszug vom 25.04.2025 wurde eingesehen.
Abteilung I	Eigentümerverzeichnis
Abteilung II	lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (<i>Amtsgericht Kleve – 27 K 11/25</i>). Eigetragen am 25.04.2025
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 nicht bekannt. Diesbezüglich sind antragsgemäß 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 wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

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

Mietverhältnisse Die Erdgeschosswohnung ist inkl. zweier Räume im Dachgeschoss (*Wohnraum und Schlafzimmer 2*) vermietet. Die Obergeschosswohnung inkl. zweier Räume im Dachgeschoss (*Bad und Schlafzimmer 1*) ist gegenwärtig unbewohnt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Beschreibungen aus den vorliegenden Bauakten sowie Angaben der Beteiligten.

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, 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

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	Das ursprünglich als Dreifamilienhaus konzipierte Wohnhaus wird angesichts der Grundrissituationen in den einzelnen Geschossen (<i>keine abgeschlossenen Wohneinheiten: Bad im EG u. OG nur vom Hausflur zugänglich, aufgeteilte Nutzung der Wohnräume im DG</i>) gegenwärtig nur von zwei Parteien genutzt.
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Doppelhaushälfte
Baugenehmigung / Baujahr	30.05.1953 Bauantrag zum Wiederaufbau des Wohnhauses 11.09.1954 Rohbau-Abnahmeschein 10.01.1955 Gebrauchs-Abnahmeschein
Konstruktionsart	Wohngebäude in Massivbauweise
Bau- und Unterhaltungszustand	einfach bis mittel (<i>teilweise renovierungsbedürftiger Zustand</i>)
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellert
Kellerwände	Massivmauerwerk inklusiv Putz
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Betonböden mit Estrich
Kellertüren	Holztüren, Türe zur Außentreppe in Metallausführung inklusiv Eckstahlzarge

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung
Wärmeschutz / Dämmung	Wandaufbau entsprechend der damals gültigen technischen Regelwerke (<i>noch kein standardisierter Wärmeschutz</i>)

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Ziegelsteineindeckung
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachraum	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Einschubtreppe
Dachdämmung	ungedämmter Dachraum

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Kunststofftürelement inklusiv Glasausschnitt mit Isolierglasfüllung
Fenster	Kunststofffenster inklusiv Isolierglasfüllungen unterschiedlicher Herstellungsjahre (1987, 1991, 2000) mit Kunststoffrollladen, einfach verglaste Fenster im EG-Anbau (<i>Schlafzimmer 2</i>) und im OG-Flur, keine Rollläden an den DG-Fenstern

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	einschaliges Mauerwerk
Innentüren	Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Stahlbetondecke
Obergeschossdecke	Stahlbetondecke
Deckenflächen	Mineralputz inklusiv Anstrich sowie Holzvertäfelungen
Geschosstreppen	geschlossene Holztreppe mit Teppichauflage
Kellerinntreppe	Betontreppe

5.2.8 Fußböden

Bodenbeläge	EG: PVC-, Laminat- und Teppichböden OG: Fliesenböden und PVC-Boden in der Küche DG: Teppich-, Fliesen- und PVC-Böden
--------------------	--

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	EG-Bad: sehr einfache, baujahrtypische Installationsausführung (<i>WC, Waschbecken, Dusche</i>), zu 2/3 gefliest mit anschließender Wandvertäfelung bis zur Decke OG-Bad: einfache Objektausstattung (<i>WC, Waschbecken, Dusche</i>), Installationen aus den 80er Jahren, raumhoch gefliest DG-Bad: einfache Badausstattung (<i>WC, Waschbecken, Wanne</i>), Installationen aus den 80er Jahren, raumhoch gefliest
-----------------------------	---

5.2.10 Heizung

Heizung	zwei konventionelle Gaszentralheizung, wandhängende Brennwertthermen der Firma Vaillant aus den Jahren 2021 und 2023 mit Installationsanschlüssen zur Wärmeabgabe über Kompaktheiz-/Metallglieder- oder Gussheizkörper
Warmwasserversorgung	Warmwasserversorgung der EG-Wohnung über die Zentralheizung, im Ober- und Dachgeschoss über elektrische Durchlauferhitzer
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge sowie des Zählerschranks mit Unterverteilungen und Kippsicherungen einem einfachen Standard. Es sind zwei Stromzähler vorhanden. Außerdem wurde für die OG-Wohnung eine Unterverteilung (<i>zusätzliche Absicherung einzelner Stromkreise mittels Kippsicherungen</i>) im Schlafzimmer eingebaut.
----------------------------	---

5.2.12 Modernisierungen

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none">• Einbau von zwei Gasbrennwertthermen im Jahr 2021 bzw. 2023• Sanierungen der Bäder im OG und DG in den 80er Jahren• sukzessive Erneuerung der Fenster in den Jahren 1987, 1991, 2000
---	---

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile	Dachgauben:	2 Schleppdachgauben zur Straßenseite und 1 Schleppdachgaube zur Gartenseite
	Dachterrasse:	Dachterrasse auf dem EG-Anbau mit Plattierung, Absturzsicherung mittels gemauerter und verputzter Brüstung
	Kelleraußentreppe:	Betontreppe mit Fliesenauflage, Handlauf und Metallgeländer

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen	gepflasterte Wegeflächen, Basaltsplit-Beet im Vorgarten, plattierter Terrassenbereich und Teileinfriedung mittels Doppelstabmattenzaun-elementen inklusiv PVC-Sichtschutzstreifen
---------------------	---

5.2.15 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden	<ul style="list-style-type: none"> • Putzschäden an den Kelleraußenwänden • Undichtigkeit am einfach verglasten Giebelfenster im OG • Risse in Bodenfliesen im OG-Schlafzimmer • erneuerungsbedürftiges WC im Dachgeschoss • stark verwitterte/sanierungsbedürftige Dachgaube (<i>DG-Bad</i>)
----------------------------------	--

5.2.16 Besonderheiten

Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> • mangelnde energetische Eigenschaften <i>(Wärmebrücken durch Heizkörpernischen mit geringen Wandstärken)</i> • Grundriss entspricht hinsichtlich der Raumanordnung und -aufteilung nicht mehr heutigen Anforderungen <i>(Bäder im Erd- und Obergeschoss außerhalb der abgeschlossenen Wohnungen, Räume ohne direkte Verbindung zum Flur)</i> • modernisierungsbedürftiges Bad im Erdgeschoss • Kleinstgrundstück ohne Gartennutzung <i>(Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts steht nahezu keine Gartenfläche zur Verfügung. Deshalb besteht bezüglich des benachbarten Flurstück 241, das gegenwärtig von den Bewohnern der Erdgeschosswohnung als Garten genutzt wird, seit dem 01.11.2021 ein Pachtvertrag mit der Stadt Goch, der im Falle einer Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Immobilie, wie vertraglich dokumentiert, jedoch automatisch endet.)</i>
-----------------------	---

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 nach Einschätzung des Gutachterausschusses, insbesondere unter Berücksichtigung der nicht vollständigen Abgeschlossenheit der Wohnungen, 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 Bodenwerte 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 Grundstücks 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.

Werden die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund zeitlicher Veränderungen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag bei Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts nicht ausreichend berücksichtigt, ist zudem eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2025 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 200,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	160036
Tiefe des Richtwertgrundstücks	30 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück Laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Er weist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Grundstückstiefen zwischen 30 m und 60 m entsprechende Umrechnungskoeffizienten aus.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück angesichts der geringen mittleren Grundstückstiefe (*rund 15 m*) keine Grundstückstiefenkorrektur.

Berücksichtigung der Abweichungen Unter Berücksichtigung der geringen Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks wird der Bodenwertansatz zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 wie folgt geschätzt:

$$200,- \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 200,- \text{ €/m}^2$$

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 im Jahr 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“ zu Grunde 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 zu Grunde 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 (§ 7 (1) ImmoWertV)

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 eines Sachwertfaktors.

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

Marktanpassung (§ 9 (1) oder § 7 (2) ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren nicht ausreichend an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anpassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch geeignete Indexreihen oder 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 zu Grunde 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).

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

8 Nachweis der Berechnungen zum Hausgrundstück

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 200 €/m².

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Hausgrundstück	132 m ²	200,00 €/m ²	26.400,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			200,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			200,00 €/m ²
keine Tiefenkorrektur erforderlich		x 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			200,00 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			200,00 €/m²
Grundstücksfläche			× 132 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 26.400,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 insgesamt **26.400,00 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	332,03 m ²
Baupreisanpassungsfaktor (Preisentwicklung seit 2010 lt. Baupreisindex Bund, Mai 2025)	1,886
• Regionalfaktor	1,0
regionalisierter Baupreisanpassungsfaktor	1,886
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	733,94 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.384,21 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	459.599,25 €
• besondere Bauteile (vgl. Abschnitt 8.2.3)	20.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	479.599,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND, vgl. Abschnitt 8.2.4)	26 Jahre
• prozentual	67,50 %
• Betrag	323.729,49 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude	155.869,76 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	155.869,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		155.869,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.5)	+	5.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	161.369,76 €
Bodenwert (vgl. Abschnitt 8.1)	+	26.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	187.769,76 €
Sachwertfaktor (vgl. Abschnitt 8.2.6)	x	1,02
Anpassungsfaktor gemäß §7 (2) ImmoWertV (vgl. Abschnitt 8.2.7)	x	0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	185.779,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 8.2.8)	-	17.500,00 €
Sachwert	=	168.279,40 €
	rd.	168.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %	0,20	0,80			
Fenster und Außentüren	11,00 %	0,10	0,40	0,50		
Innenwände und -türen	11,00 %		0,20	0,80		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00		
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>	<i>4,10 %</i>	<i>44,10 %</i>	<i>51,80 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00 €/m ² BGF	4,10 %	25,22 €/m ² BGF
2	685,00 €/m ² BGF	44,10 %	302,09 €/m ² BGF
3	785,00 €/m ² BGF	51,80 %	406,63 €/m ² BGF
4	945,00 €/m ² BGF		
5	1.180,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 733,94 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

733,94 €/m² BGF

8.2.3 besonders zu veranschlagende Bauteile

Werthaltige, in der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Sachwertmodells der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Demgemäß werden die bisher nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes bisher nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile nachfolgend erfasst.

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten
Kelleraußentreppe, Schleppdachgauben und Dachterrasse	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Das 1955 wiederaufgebaute Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	1	
Punktesumme	5	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1955 = 70 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*26 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 54 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Wohnhaus in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 26 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Außen- und Nebenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außen- und Nebenanlagen wurden im Ortstermin 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 (<i>Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation</i>), gepflasterte Wegeflächen, Basaltsplit-Beet im Vorgarten, plattierter Terrassenbereich und Teileinfriedung mittels Doppelstabmattenzaunelementen inklusiv PVC-Sichtschutzstreifen	5.500,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	5.500,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach Kostengesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist in der Regel noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (*Marktanpassung*) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass i.d.R. eine Diskrepanz zwischen dem vorläufigen Sachwert (*objektive Berechnung aus Boden- und Gebäudewert*) und dem tatsächlichen Kaufpreis, der durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt zustande kommt, besteht. Zur Anpassung an die aktuelle Marktlage wird der vorläufige Sachwert deshalb mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert. 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 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 188.000 € im Mittel den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 1,12 veröffentlicht. Dieser durchschnittliche Anpassungsfaktor wurde aus registrierten Veräußerungen von Immobilien in normalen Wohnlagen im Jahr 2024 abgeleitet. Der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Auswertung (*vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 66*) ist zu entnehmen, dass die einzelnen Sachwertfaktoren einer relativ großen Streuung im Bereich von ± 10 bis 15 Prozent unterliegen, die zu einem beträchtlichen Teil auf die individuellen Lagemerkmale der Immobilie zurückzuführen ist.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts beurteilt der Ausschuss angesichts der Lage am Kreuzungsbereich der Eisenbahntrasse und der Gartenstraße, d.h. in unmittelbarer Nähe zum beschränkten Bahnübergang, als einfach. Angesichts dessen und unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Streuungen der ausgewerteten Sachwertfaktoren wird nach sachverständiger Schätzung in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst der Sachwertfaktor 1,02 zu Grunde gelegt.

8.2.7 Marktanpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß §7 (1) ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach §7 (1) nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Anpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV oder eine sonstige Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der zu Grunde gelegte Sachwertfaktor wurde aus dem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses entnommen. In der zugehörigen Auswertung wurden Kauffälle aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Demnach beschreiben die in diesem Marktbericht angegebenen Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse im Jahr 2024.

Bei einer aktuell durchgeführten Auswertung von insgesamt 330 registrierten Kauffällen aus dem Jahr 2025 hat der Ausschuss für vergleichbare Wohnhäuser in normaler Wohnlage mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 188.000,- € im Mittel den Sachwertfaktor 1,09 abgeleitet.

Angesichts der Abweichung dieses Sachwertfaktors vom veröffentlichten Sachwertfaktor im Grundstücksmarktbericht 2025 wird zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag eine Anpassung mit dem Faktor 0,97 vorgenommen.

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 zu Grunde 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>Baumängel und Bauschäden</u></p> <p>Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerem Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Sachwertfaktor abgebildet. Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Gutachterausschuss folgende Bauschäden oder Baumängel festgestellt:</p>	<p>-5.000 €</p>

- Putzschäden an den Kelleraußenwänden
- Undichtigkeit am einfach verglasten Giebelfenster im OG
- Risse in Bodenfliesen im OG-Schlafzimmer
- erneuerungsbedürftiges WC im Dachgeschoss
- stark verwitterte/sanierungsbedürftige Dachgaube im DG-Bad

Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben.

Angesichts der vorgenannten Schäden und Mängel hält der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung von rund 5.000 Euro für erforderlich und angemessen.

Wirtschaftliche Überalterung

-12.500 €

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung kommt in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z.B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Nach Auffassung des Ausschusses sind hinsichtlich einer wirtschaftlichen Überalterung folgende Objekteigenschaften zu berücksichtigen:

- mangelnde energetische Eigenschaften
(*Wärmebrücken durch Heizkörpernischen mit geringen Wandstärken*)
- Grundriss entspricht hinsichtlich der Raumanordnung und -aufteilung nicht mehr heutigen Anforderungen
(*Bäder im Erd- und Obergeschoss außerhalb der abgeschlossenen Wohnungen, Räume ohne direkte Verbindung zum Flur*)
- modernisierungsbedürftiges Bad im Erdgeschoss
- Kleinstgrundstück ohne Gartennutzung
(*Aufgrund der Grundstückgröße und des Grundstückszuschnitts steht nahezu keine Gartenfläche zur Verfügung. Deshalb besteht bezüglich des benachbarten Flurstück 241, das gegenwärtig von den Bewohnern der Erdgeschosswohnung als Garten genutzt wird, seit dem 01.11.2021 ein Pachtvertrag mit der Stadt Goch, der im Falle einer Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Immobilie, wie vertraglich dokumentiert, automatisch endet.*)

Angesichts der aufgeführten Objektmerkmale beurteilt der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung von rund 12.500 Euro als marktgerecht.

Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs

0 €

Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs

Am 25.04.2025 wurde die Anordnung einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in das Grundbuch eingetragen (*Eintragung unter lfd. Nr. 1*). Das Verkehrswertgutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Daher wird dieser Vermerk in der Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt.

Summe

-17.500 €

9 Nachweis der Berechnungen zur Verkehrsfläche

9.1 Bodenwertermittlung

Verkehrsflächen, die im Gemeingebrauch stehen, sind als Gemeinbedarfsflächen zu betrachten. Diese Flächen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, was bedeutet, dass sie keinen Marktwert im herkömmlichen Sinne haben. Dennoch kann ihnen ein wirtschaftlicher Wert beigemessen werden, der sich aus ihrer Nutzung und den damit verbundenen Vorteilen ergibt.

Auf Basis einzelner registrierter Kauffälle vergleichbarer Grundstücke wird für das Straßenlandgrundstück (*Flurstück 243*) ein Bodenwert in Höhe von 30 Euro je Quadratmeter zu Grunde gelegt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabefreier relativer Bodenwert	30,00 €/m²
Grundstücksfläche	× 18 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 540,00 €

Der abgabefreie Bodenwert der Verkehrsfläche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 insgesamt **540,00 €**.

10 Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rund 169.000 € ermittelt.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag im Kreis Kleve wurde durch den Ansatz des aus Kauffällen abgeleiteten Sachwertfaktors berücksichtigt. Demnach ist das angewandte Verfahren aussagefähig. Der mittels des Sachwertverfahrens ermittelte Verfahrenswert führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Einzelwert
Hausgrundstück (<i>Flurstück 242</i>)	168.279,40 €
Verkehrsfläche (<i>Flurstück 243</i>)	540,00 €
Summe	168.819,40 € rd. 169.000,00 €

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	17	242
Goch	17	243

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 gerundet zu

169.000 €

abgeleitet.

Kleve, den 23. Oktober 2025

Vorsitzender, zugleich die
Übereinstimmung mit der Nieder-
schrift und die darin ent-
haltenen Unterschriften der
Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schoofs, Gutachter

11 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:

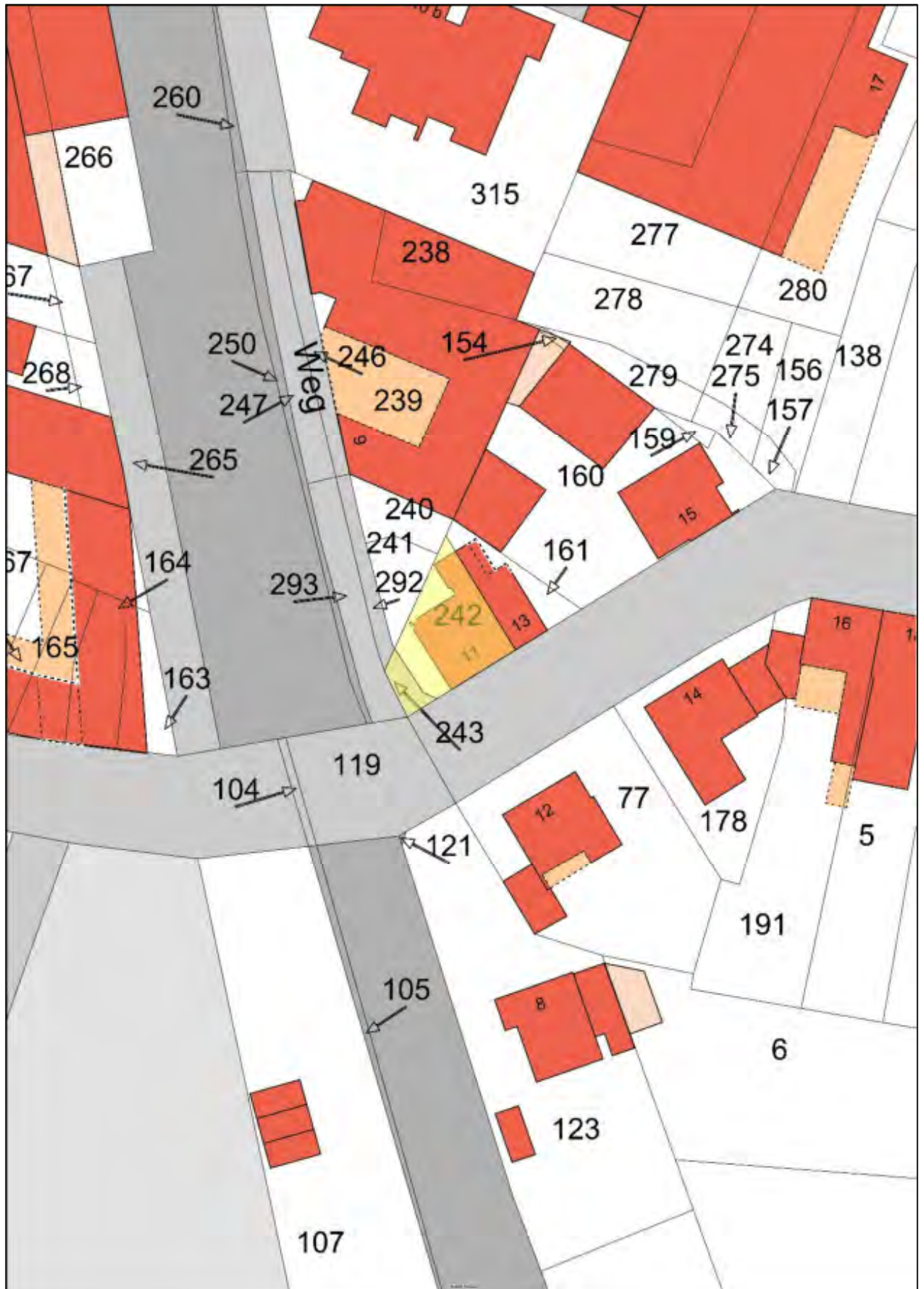
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „ImmoWertV 2021“ von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)“ 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

12 Anlagen

12.1 Lageübersicht



12.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



12.3 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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist Gartenstr. 11.

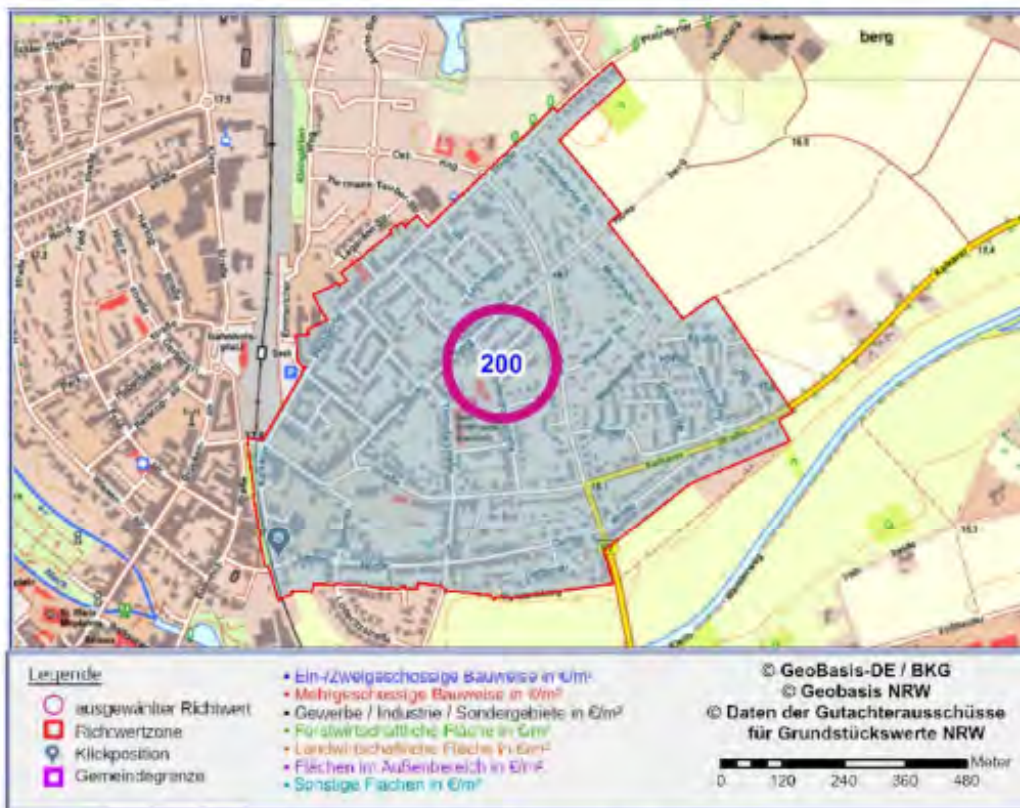


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 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

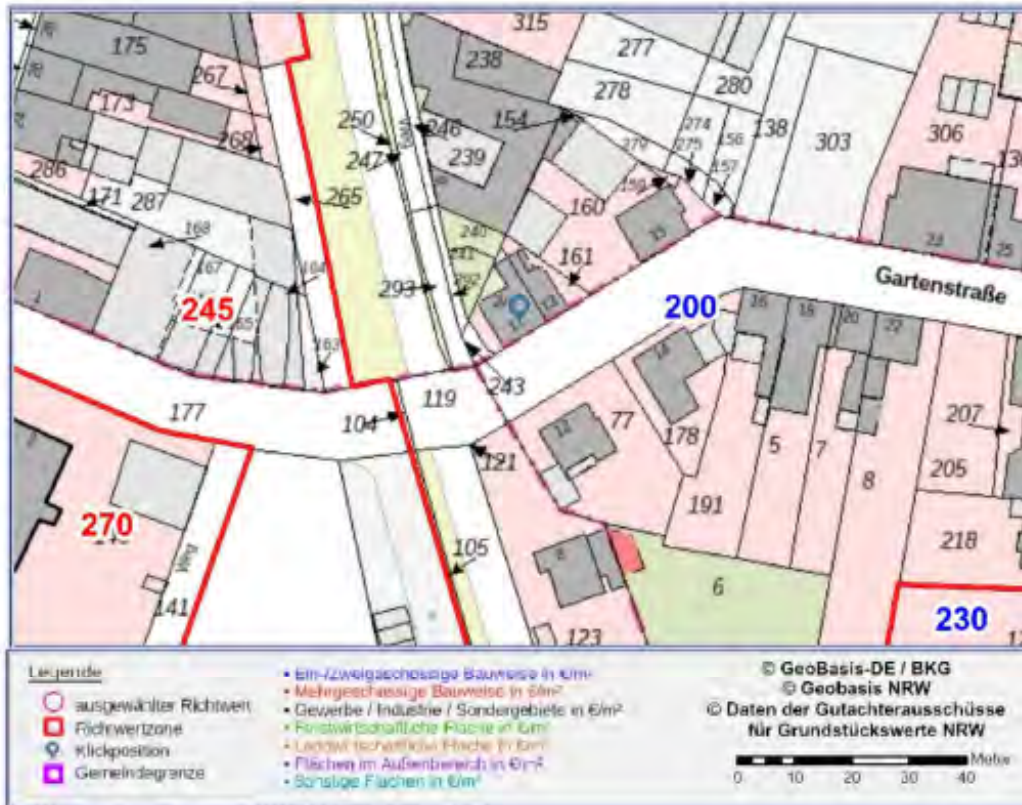


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 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
Gemeinungsname	Goch
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	180036
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	185 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

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 alllastentfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsitzungen (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. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, läbigenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §121 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssetzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 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

Bodennichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbau land 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.

Bodennichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodennichtwerte 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 örtlichen Bodenverhältnisse und Bodengüter des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnahe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

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

Bodennichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodennichtwerte 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 für forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodennichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodennichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

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

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrswertsetzung nicht an Rechtsgepfänderten baulich bzw. die an Rechtsgepfänderten regelmäßig ungewöhnlichen oder besonderen Verhältnisse unterliegen, sind Bodennichtwerte abzufragen. Hierzu zählen z.B. Gemeindebedarfs- und Verschleißflächen, Klinik- und Versorgungsflächen, Flughafen, Arealen der Tagelohn- und Lagerareale, weiche im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Gemeine Flächen (z.B. öffentliche Verkehrs- oder andere Gemeindebedarfsflächen) werden im Allgemeinen in besondere Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen, sobald angegebene Bodennichtwerte für diese Flächen nicht

zur Bestimmung des Verkehrswertes bei öffentlich bestellten oder beauftragten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefällig am 15.08.2025 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 Geschossflächenzahl (GFZ) bei Mehrfamilienhausgrundstücken oder bei gemischt genutzten Grundstücken von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen. Da für das Kreisgebiet Kleve bisher keine Umrechnungskoeffizienten auf der Basis registrierter Kaufpreise abgeleitet werden konnten, wird empfohlen, das in Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie beschriebene Modell zur sachverständigen Würdigung einer vom Richtwertgrundstück abweichenden GFZ heranzuziehen. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die 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 Eigentumswohnungsanlage (mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl) bebaut werden.
- Für Wohnbauflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Beltawa-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 Schallschutzmaßnahmen 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 Grundstücksmarkberichtes 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

12.4 Fotos



Foto 01:

Straßenansicht



Foto 02:

Gebäuderückseite



Foto 03:

Anbau mit Dachterrasse



Foto 04:

Kellerinnentreppe



Foto 05: Feuchteschäden an Kelleraußenwänden



Foto 06: Heizungstherme 1 im Kellerflur



Foto 07: Kellerraum



Foto 08: Kellerraum



Foto 09:

Stromverteilung



Foto 10:

Kellerraum



Foto 11:

Heizungstherme 2



Foto 12:

Kellerraum mit Türe zur Außentreppe



Foto 13:

EG - Bad



Foto 14:

EG - Flur



Foto 15:

Eingang zur EG-Wohnung



Foto 16:

EG - Schlafzimmer



Foto 17: EG - Jugendzimmer



Foto 18: EG - ehemalige Küche



Foto 19: EG - Wohn-/Essbereich mit integr. Küche



Foto 20: OG - Flur



Foto 21:

OG - WC



Foto 22:

OG - Küche

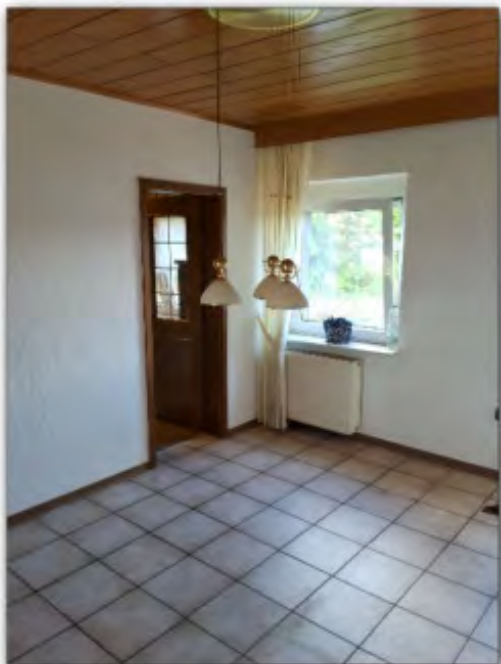


Foto 23:

OG - Esszimmer



Foto 24:

OG - Esszimmer



Foto 25:

OG - Dachterrasse



Foto 26:

OG - Durchbruch Ess-/Wohnzimmer



Foto 27:

OG - Wohnzimmer



Foto 28:

OG - Schlafzimmer



Foto 29: OG - Unterverteilung im Schlafzimmer



Foto 30: DG - Flur

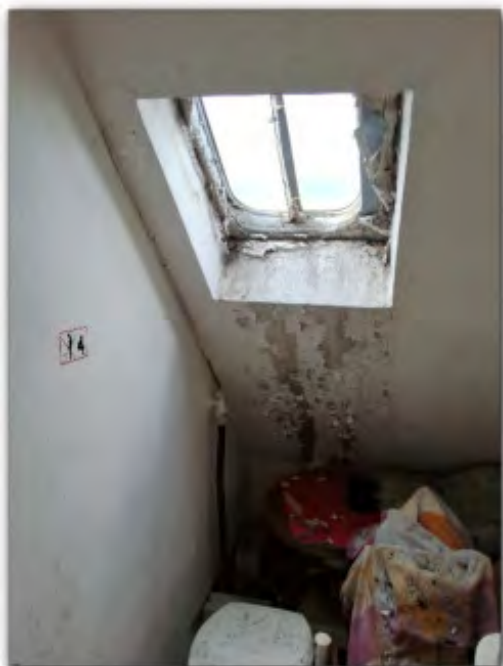


Foto 31: DG - WC



Foto 32: DG - Bad



Foto 33:

DG - Schlafzimmer



Foto 34:

DG - Wohnzimmer

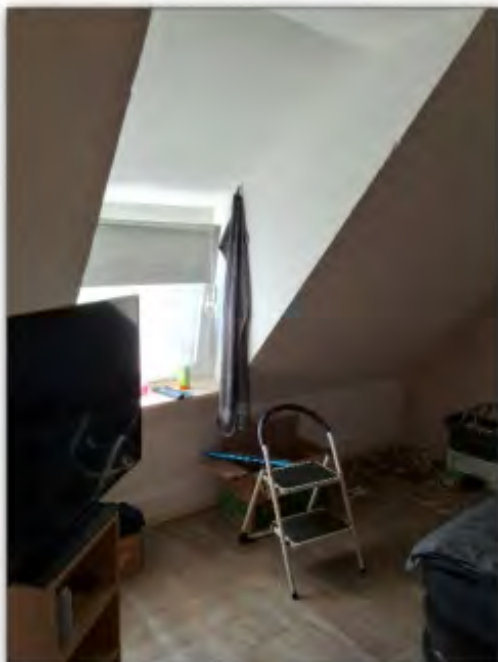


Foto 35:

DG - Kinderzimmer

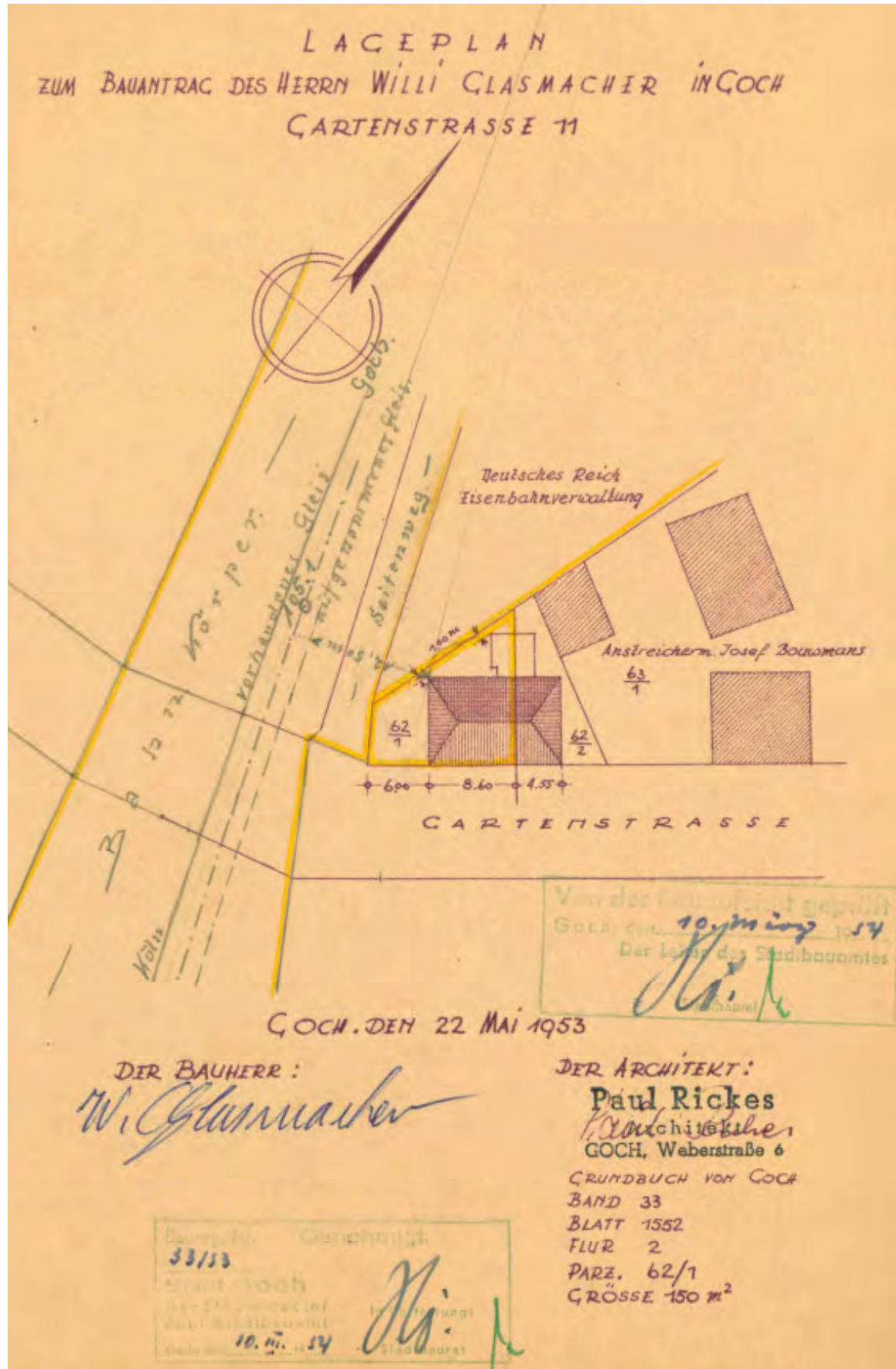


Foto 36:

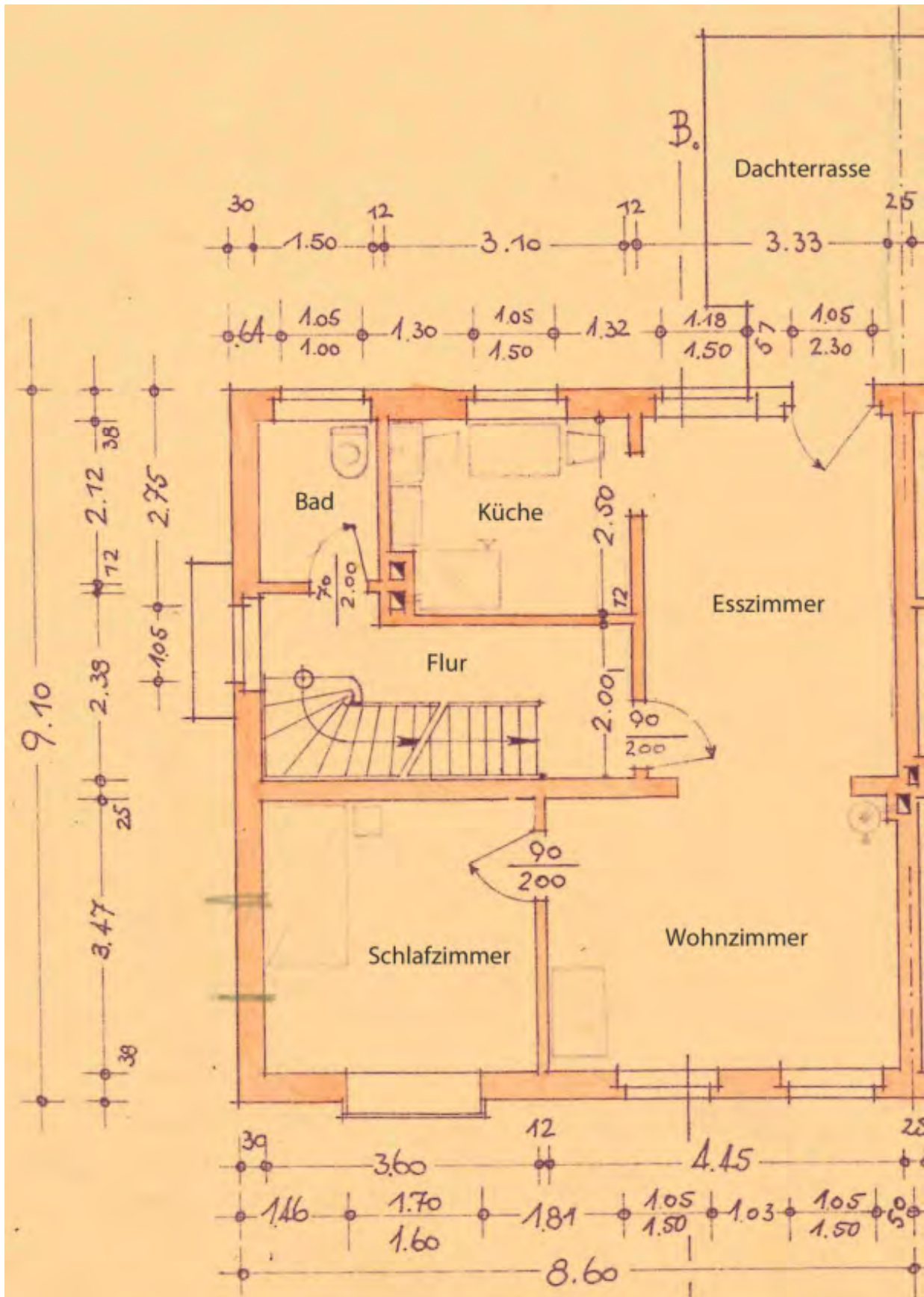
Dachspitze

12.5 Lageplan und Bauzeichnungen

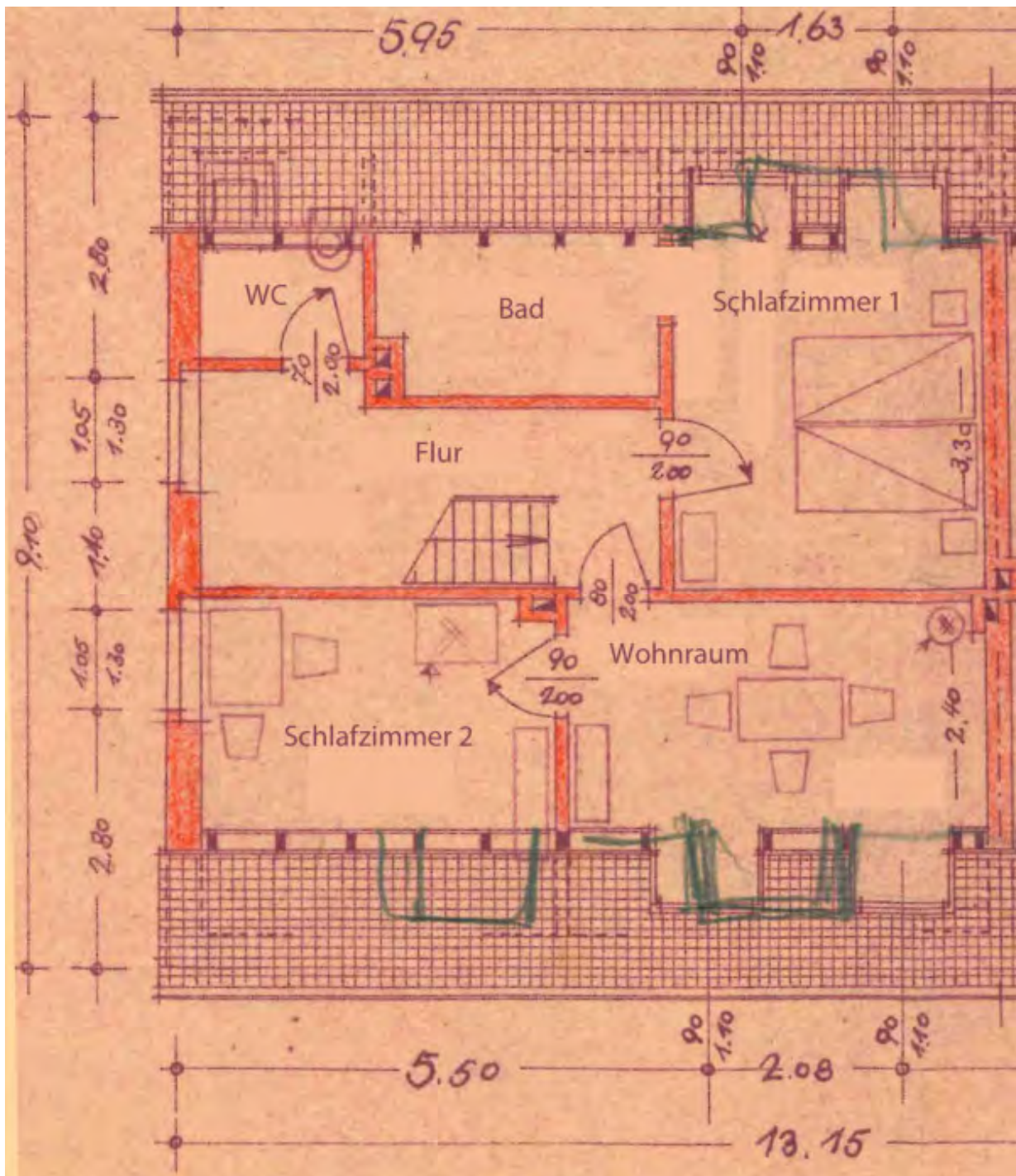
Lageplan

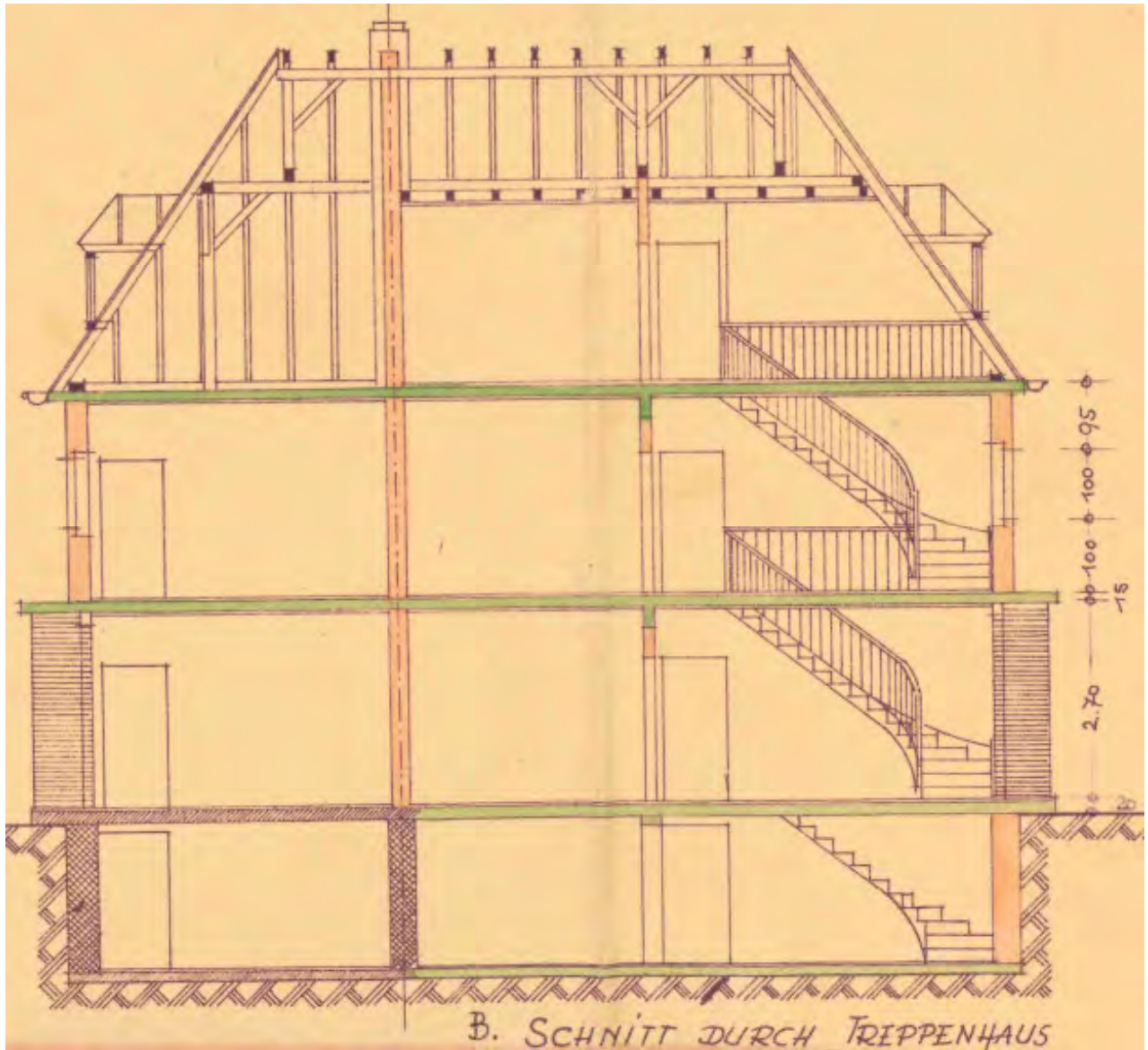


Obergeschoss

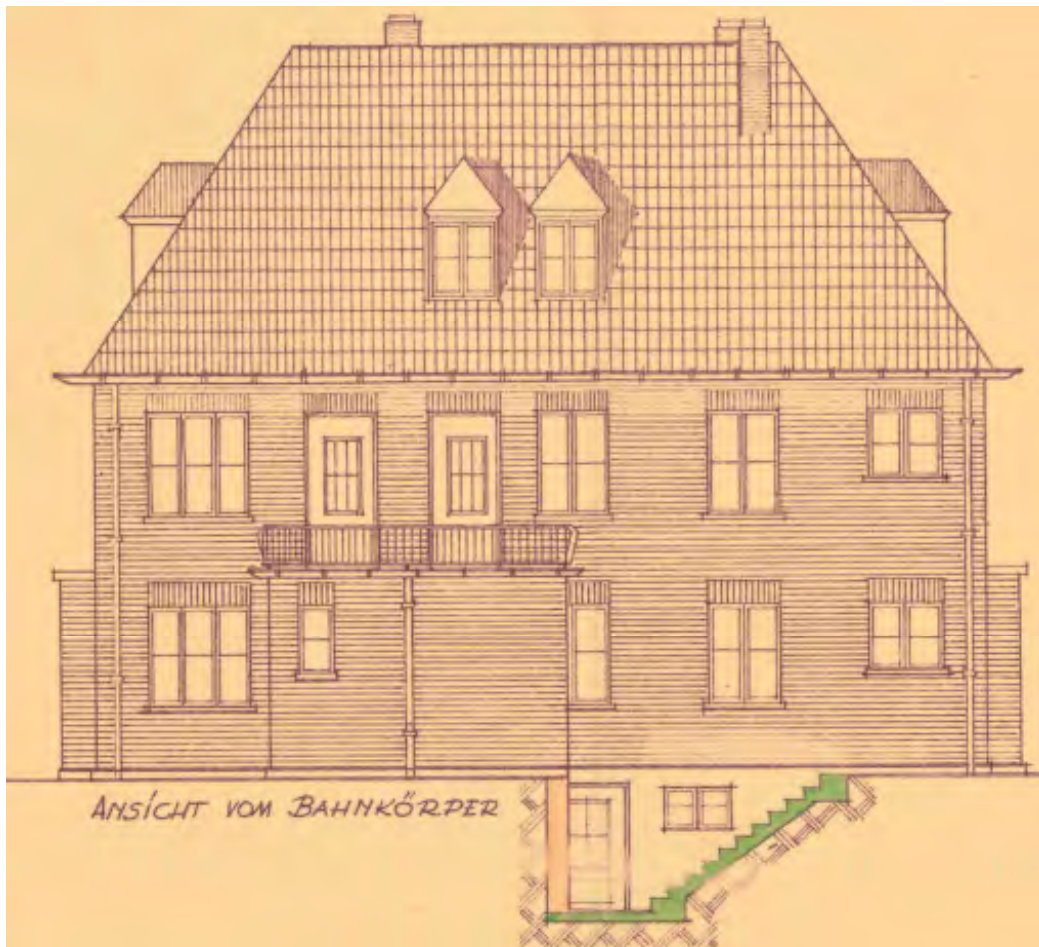


Dachgeschoss





Ansichten

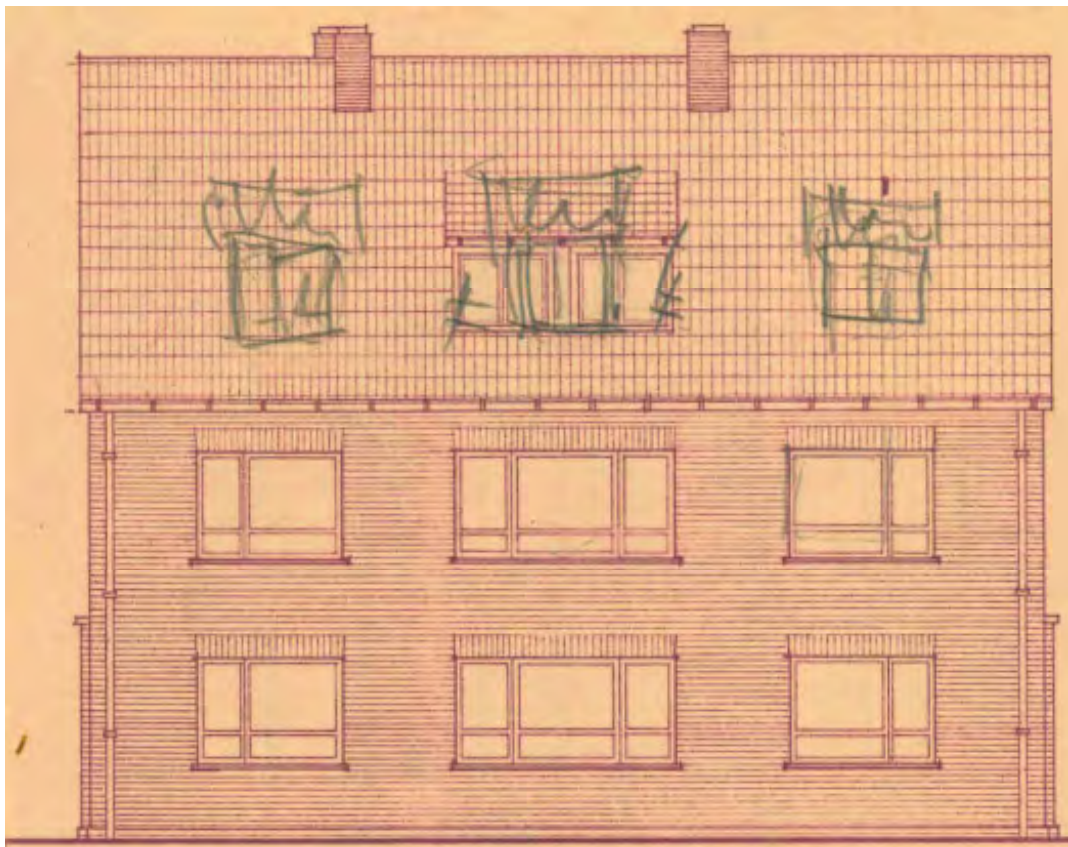


Bauvorhaben

Willi Glasmacher

Goch/ Gartenstrasse 11

Seitenansicht zur Bahn



12.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche nach der DIN 277
(auf Basis der vorliegenden Angaben aus dem Liegenschaftskataster)

Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	9,10	8,78	79,90	79,90	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	9,10	8,78	79,90		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	4,27	2,91	12,43	92,33	
Obergeschoss (OG)	+	1,00	9,10	8,78	79,90	79,90	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	9,10	8,78	79,90	79,90	

Bruttogrundfläche insgesamt: 332,03 m²

12.7 Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
(auf Basis einer örtlichen Messung)

Erdgeschoss (EG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Diele	1	+	1,00	2,87	0,95	2,73					2,73		
Diele	1	+	1,00	1,55	0,20	0,31					0,31	3,04	
Bad	2	+	1,00	1,48	1,97	2,92					2,92	2,92	
Flur	3	+	1,00	1,91	2,17	4,14					4,14		
Flur	3	-	1,00	0,38	0,85	-0,32					-0,32	3,82	
ehem. Küche	4	+	1,00	3,04	2,25	6,84					6,84		
ehem. Küche	4	-	1,00	0,67	0,27	-0,18					-0,18	6,66	
Schlafzimmer 1	5	+	1,00	3,33	4,30	14,32					14,32		
Schlafzimmer 1	5	-	1,00	1,22	0,39	-0,48					-0,48	13,84	
Schlafzimmer 2	6	+	1,00	2,13	3,99	8,50					8,50		
Schlafzimmer 2	6	-	1,00	1,20	0,28	-0,34					-0,34	8,16	
Wohn-/Esszimmer mir Küche	7	+	1,00	3,67	3,56	13,07					13,07		
Wohn-/Esszimmer mir Küche	7	-	1,00	0,54	0,13	-0,07					-0,07		
Wohn-/Esszimmer mir Küche	7	+	1,00	3,57	4,16	14,85					14,85		
Wohn-/Esszimmer mir Küche	7	-	1,00	0,78	0,13	-0,10					-0,10	27,75	

Gesamtfläche Erdgeschoss: 66,19 m²

Obergeschoss (OG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Flur	1	+	1,00	4,59	0,93	4,27					4,27		
Flur	1	+	1,00	1,42	0,24	0,34					0,34		
Flur	1	+	1,00	1,09	1,00	1,09					1,09	5,70	
Bad	2	+	1,00	2,09	1,44	3,01					3,01	3,01	
Esszimmer	3	+	1,00	3,34	4,38	14,63					14,63	14,63	
Küche	4	+	1,00	3,00	2,31	6,93					6,93		
Küche	4	-	1,00	0,26	0,71	-0,18					-0,18	6,75	
Dachterrasse	5	+	0,25	2,40	4,15	2,49					2,49		
Dachterrasse	5	-	1,00	0,26	1,25	-0,33					-0,33	2,16	
Wohnzimmer	6	+	1,00	4,13	3,74	15,45					15,45		
Wohnzimmer	6	-	1,00	0,82	0,22	-0,18					-0,18	15,27	
Schlafzimmer	7	+	1,00	3,80	3,75	14,25					14,25	14,25	

Gesamtfläche Obergeschoss: 61,77 m²

Dachgeschoss (DG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
Flur	1	+	1,00	5,05	0,90	4,55					4,55		
Flur	1	+	1,00	1,09	1,00	1,09					1,09		
Flur	1	+	1,00	1,32	0,24	0,32					0,32		
Flur	1	-	1,00	0,53	0,13	-0,07					-0,07	5,89	
WC	2	+	1,00	1,32	2,15	2,84					1,66	1,66	
							0,50	1,32	47,00	1,18			
Schlafzimmer 1	3	+	1,00	2,97	4,14	12,30					10,28	10,28	
							0,77	2,97	47,00	2,02			
Bad	4	+	1,00	3,17	2,10	6,66					5,22	5,22	
							0,77	2,11	47,00	1,44			
Wohnraum	5	+	1,00	4,18	3,81	15,93					14,07		
							0,64	2,09	44,00	1,86			
Wohnraum	5	-	1,00	0,91	0,27	-0,25					-0,25	13,82	
Schlafzimmer 2	6	+	1,00	3,81	3,81	14,52					12,12		
							0,64	2,70	44,00	2,40			
Schlafzimmer 2	6	-	1,00	0,53	0,23	-0,12					-0,12	12,00	

Gesamtfläche Dachgeschoss: 48,87 m²

Wohnfläche insgesamt: 176,83 m²