

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 26.11.2025
Gutachten Nr. 475742531
Gericht AZ: 27 K 12/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück **Hevellingstr. 194, 47574 Goch, Flur 10, Flurstück 583**

Der **Verkehrswert** wurde zum **25.11.2025** ermittelt mit



438.200 €

(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendzweihundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kleve einsehen

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 9 -
3 Beschreibungen.....	- 10 -
3.1. Grundstücksmerkmale	- 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 12 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 12 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 14 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 15 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 15 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 15 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 15 -
3.2.4 Innenansichten	- 15 -
3.2.5 Gebäudetechnik	- 16 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 16 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 16 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 16 -
3.5 Zubehör	- 17 -

3.6 Rechte und Belastungen.....	- 17 -
3.7 Mietverhältnis	- 17 -
4 Wertermittlung	- 17 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 17 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 18 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 20 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 21 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 21 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 27 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	- 29 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	- 30 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 31 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 32 -
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	- 37 -
6.3 Flurkarte	- 38 -
6.4 Fotos.....	- 39 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 41 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 42 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 43 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 44 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 12/25
	Bewertungsobjekt	Freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss nebst angrenzender PKW Garage
	Adresse	Hevellingstr. 194, 47574 Goch
	Besonderheit	Keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	28.08.2025
	Ortstermin	13.11.2025/25.11.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	13.11.2025/25.11.2025

Gebäude	Baujahr	1973
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 141 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 583 rd. 504 m ²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	rd. 93.240 €
	Restnutzungsdauer	45 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 414.700 €
	Vergleichswert	rd. 390.000 €
	BoG	23.500 €
	Verkehrswert	438.200 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeholten Auskünfte und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten

enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 28.08.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 05.09.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art),
- 2) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- 3) ggf. bei Wohnungs- und/bzw. Teileigentum den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermitteln
- 4) eine Kopie des Ergebnisses der Baulastenanfrage ist beizufügen
- 5) ob bei vorhandenen Bauwerken die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW erfolgt ist.
- 6) ob das Versteigerungsobjekt im Altlastenverdachtskataster verzeichnet ist und ob aufgrund der Gegebenheiten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen
- 7) ob und mit welchen Fristen eine Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen nach der SelbstüberwachungsVO für Abwasser NRW erforderlich ist.

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 5) die Gebäudeeinmessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt

7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

1.3 Bewertungsobjekt

Mit Baugenehmigung 45/72 vom 18.01.1972 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses. Die Rohbauabnahme datiert auf den 08.05.1973, die Schlußabnahme erfolgte am 26.09.1973.

Es handelt sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rd. 141 m².

Mit Baugenehmigung 119/73 erfolgte der Neubau der Garage. Die Schlußabnahme erfolgte am 27.10.1975.

Es existiert eine PV Anlage aus dem Jahr 2021 mit 26 Modulen mit einer Leistung von 10,4 kWp plus Batteriespeicher 22,1 Kwh. Ebenso war bei der Ortsbesichtigung erkennbar, dass die ursprüngliche Klinkerfassade mit Wärmedämmverbundsystem modernisiert wurde, ebenso wie die Dacheindeckung. Nach dem zur Verfügung gestellten damaligen Exposé sind diese Modernisierungen vor rd. 10-11 Jahren vorgenommen worden.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **25.11.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem angesetzten Ortstermin am 13.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.09.2025 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Der Eigentümer wurde nicht angetroffen, meldete sich jedoch später telefonisch. Es wurde ein weiterer Termin für den 25.11.2025 vereinbart. Der Verwendung von Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.

Umfang der Besichtigung: Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, Eigentümerin

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014

EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn-, und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 13.11.2025 und 25.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Goch
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte vom 10.09.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Pfalzdorf

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
601 A	3	10	583	Gebäude und Freifläche Hevellingstraße 194	504

Bestandsverzeichnis

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 12/25). Eingetragen am 20.05.2025

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland: Nordrhein Westfalen

Kreis Kleve

Regierungsbezirk Düsseldorf

Stadt Goch

Ort und Einwohner Goch zählt rund 35.374 Einwohner (30. Juni 2016), die sich wie folgt auf die acht Ortsteile verteilen:

- Goch (20.543 Einwohner)
- Asperden (2.340 Einwohner)
- Hassum (1.142 Einwohner)
- Hommersum (502 Einwohner)
- Hülm (715 Einwohner)
- Kessel (2.134 Einwohner)
- Nierswalde (1.039 Einwohner)
- Pfalzdorf (6.959 Einwohner).

Makrolage Die Stadt **Goch** ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt am unteren linken Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes NRW und ist Mitglied der Euregio Rhein Waal.

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

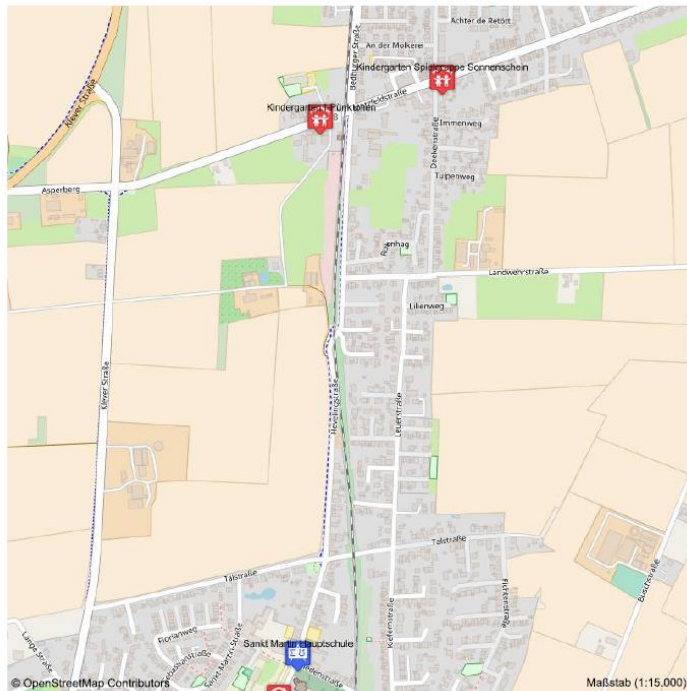
Mikrolage Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Pfalzdorf der Stadt Goch. Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt.

Die Mikrolage ist als gut einzustufen.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(4,1 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(31,9 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(4,9 km)
Realschule	(8,0 km)
Hauptschule	(0,7 km)
Gesamtschule	(4,5 km)
Gymnasium	(4,5 km)
Hochschule	(9,2 km)
DB Bahnhof	(3,5 km)
Flughafen	(12,7 km)
DB Bahnhof ICE	(32,0 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	2/Anschlussstelle Kleve (5,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Goch (3,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (32 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (12,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Pfalzdorf Bahnhof (0,5 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Eck-Grundstück besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 20 m und einer mittleren Tiefe von 25 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Kiefernstraße ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit tlw. Gehwegen.
Immissionen	Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ruhige Wohnlage
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 22.09.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist. Das Grundstück Hevelingstraße 194, 47574 Goch ist kanalmäßig erschlossen. Kanalanschlussbeiträge und Kanalanschlusskosten wurden bereits festgesetzt und entrichtet. Forderungen bestehen nicht mehr.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeblaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie

¹ Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 09.09.2025 ist für das Bewertungsgrundstück in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 10.09.2025 sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasteintragungen eingetragen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 11.09.2025 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.

Wohnungsbindung

Gemäß Mail der Stadt Goch vom 08.09.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).

**Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren**

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

**Festsetzungen im Bebau-
ungsplan**

Gemäß Einsichtnahme in das Geoportal Niederrhein vom 14.11.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Demnach werden bauliche Vorgaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe

Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus	ca. 12,00 m x 10,00 m	Grundfläche ca.	120 m ²
Abmessung Garage	ca. 6,00 m x 4,00 m	Grundfläche ca.	24 m ²

Energetische

Eigenschaften

Energieausweis wurde nicht vorgelegt

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen

und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Unterlagen aus der Bauakte.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1973

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	WDVS lt. Aussage der Eigentümerin in den letzten 10 Jahren erstellt
Dachkonstruktion	Satteldach ebenfalls lt. Aussage der Eigentümerin vor 10 Jahren erneuert
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	offene Kunststeinstufen, Stahlgeländer

3.2.4 Innenansichten

Innenwände	Malervlies gestrichen
Fußböden	Vinylboden bzw. Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Türen	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt
Fenster	Holzfenster, 2-fach Verglasung, Baujahr 2000, elektrische Rollläden in 2021 nachgerüstet
Sanitäre Installation	Bad EG: Waschbecken, WC, Badewanne und bodengleiche Dusche Bad DG: Waschbecken, WC, Dusche Beide Bäder in 2021/2022 modernisiert
Besondere Bauteil	Terrassenüberdachung 2021, Garage mit elektrischem Torantrieb, PV Anlage mit Speicher, 2 Klimageräte in den Schlafzimmern

3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage

Wärmepumpe inkl. Warmwasser BJ 2021

Strom

Elektroinstallation in 2021/2022 erneuert

Hauptverteilerschrank und 2 Unterverteilerschränke

Kanal

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Warmwasser

über Warmwasserspeicher der Wärmepumpe

3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen

eingefriedeter Gartenbereich, Garagenauffahrt, Vorgarten

Modernisierung/

Instandhaltung

im Jahr 2021/2022 wurden beide Bäder erneuert, die Wasserleitungen tlw. ausgetauscht, die Elektroinstallation überarbeitet, das Heizungssystem auf Wärmepumpe und Warmwasserspeicher umgestellt, eine PV Anlage mit Speicher installiert.

Dach, Fassade lt. Aussage der Eigentümerin vor rd. 10 Jahren überarbeitet und modernisiert

Belichtung und Belüftung

gut

Grundrissgestaltung

die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen. Anmerkung: Die Wand von Küche zu Wohnzimmer wurde entfernt, so dass nunmehr ein offenes Wohn- Esszimmer und Küchenbereich geschaffen wurde.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung.

Nennenswerte wertmindernde Schäden, die über die normale Alterswertminderung und allgemeinen Abnutzungserscheinungen hinausgehen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 2021/2022 getätigt.

Bei der Ortsbesichtigung befand sich das Bewertungsobjekt in einem unaufgeräumten und tlw. vernachlässigten Unterhaltungszustand.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Goch im Stadtteil Pfalzdorf

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird aufgrund seiner Grundrisskonzeption, seinem Alter, der energetischen Baukonstruktion und seiner Mikrolage als gut eingestuft.

3.5 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (siehe Punkt 2.4)

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen

und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Kleve hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen. Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.495 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Sachwertverfahrens herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 14.11.2025 vor.

Gemeinde	Goch
Ortsteil	Pfalzdorf
Bodenrichtwertnummer	160072
Der Bodenrichtwert ² beträgt	185,00 €/m ² (Ein-,zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m
Geschosszahl	I-II

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 14.11.2025

Abgabefreier BW: $504 \text{ m}^2 * 185 \text{ €/m}^2$

=

93.240,00 €

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m^2) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes

gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Hevellingstr. 194, 47574 Goch
Baujahr: 1973
Modernisierungsgrad: 11 Punkte
keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 45 Jahre
lineare Alterswertminderung: 44,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,6	0,4		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,32

Außenwände	$0,6 \times 23\% \times 835 + 0,4 \times 23\% \times 1005$	208 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 835$	125 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 835$	92 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 835$	92 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 835$	92 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 835$	42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835$	75 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1260$	113 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 835$	50 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		889 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Objekt	Hevellingstr. 194, 47574 Goch			Satz-Nr.
Modernisierungselemente	max. Punkte		tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2	
Wärmedämmung der Außenwände	4		2	
Modernisierung von Bädern	2		2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe	20		11	

Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	-	10	0
überwiegend modernisiert	11	-	17	15
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Es ergibt sich ein überwiegend modernisierter Modernisierungsgrad

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Wohnhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von $(2025 - 1973) = 52$ Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 28 Jahre
- Aufgrund des Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 35 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr $(2025 - 35\text{Jahre})$ 1990

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der

für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann.

4.4.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus

Wertermittlungssichttag (WEST):	25. November 2025
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	189,6 VIII 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	189,6
Baujahr:	1973
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	889 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	889 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	12,000	x	10,000	120,00 m ²
EG	12,000	x	10,000	120,00 m ²
DG	12,000	x	10,000	120,00 m ²
Brutto-Grundfläche				360,00 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	360,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	189,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1953	889 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		889 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		1.686 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	606.960,00 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	606.960,00 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 44,00% (linear)	-267.062,40 €
Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST	339.897,60 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

Garage	5.500,00 €
Terrassenüberdachung	3.500,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	9.000,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Klimaanlage	3.000,00 €
Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	3.000,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	351.897,60 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	10.556,93 €
Bodenwert	93.240,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	455.694,53 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 0,91	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	414.682,02 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

PV Anlage mit Speicher	23.500 €

Sachwert des Grundstücks 438.182,02 €

Sachwert des Grundstücks gerundet 438.200,00 €

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjektes auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2290 €/m²		
Gemeinde	Goch		
Immobilienrichtwertnummer	160002		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel - gehoben	22.0 %
Baujahr	1974	1973	-0.8 %
Wohnfläche	119 m²	140 m²	-10.3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	12.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	525 m²	504 m²	-1.0 %
Boden-/Lagewert	170 €/m²	185 €/m²	0.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.780 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		390.000 €	

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) liegt rd. 6% über dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Hevellingstr. 194, 47574 Goch, Flur 10, Flurstück 583** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

438.200 €

(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendzweihundert EURO)

ermittelt.

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

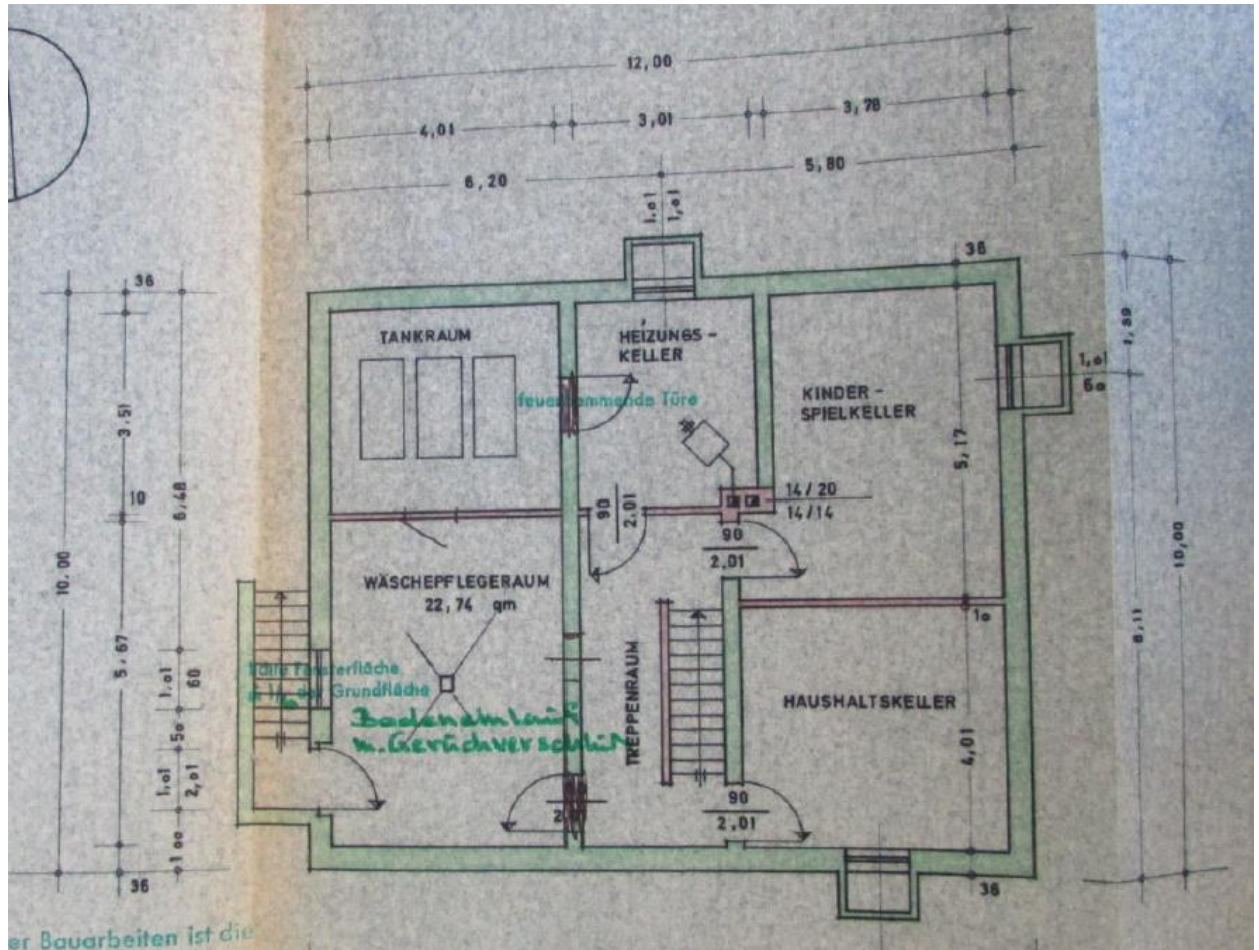
Kevelaer, 26.11.2025

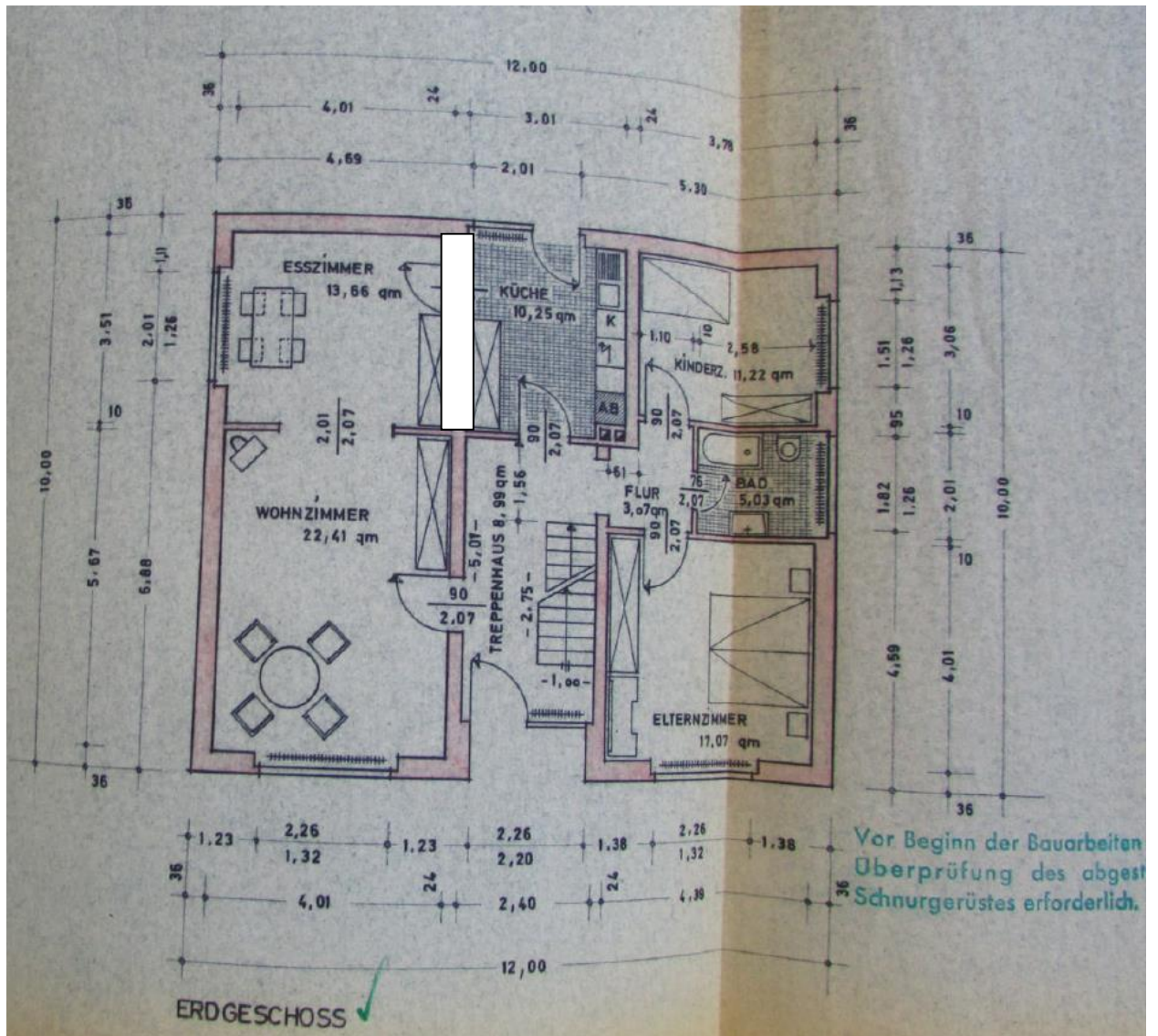
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

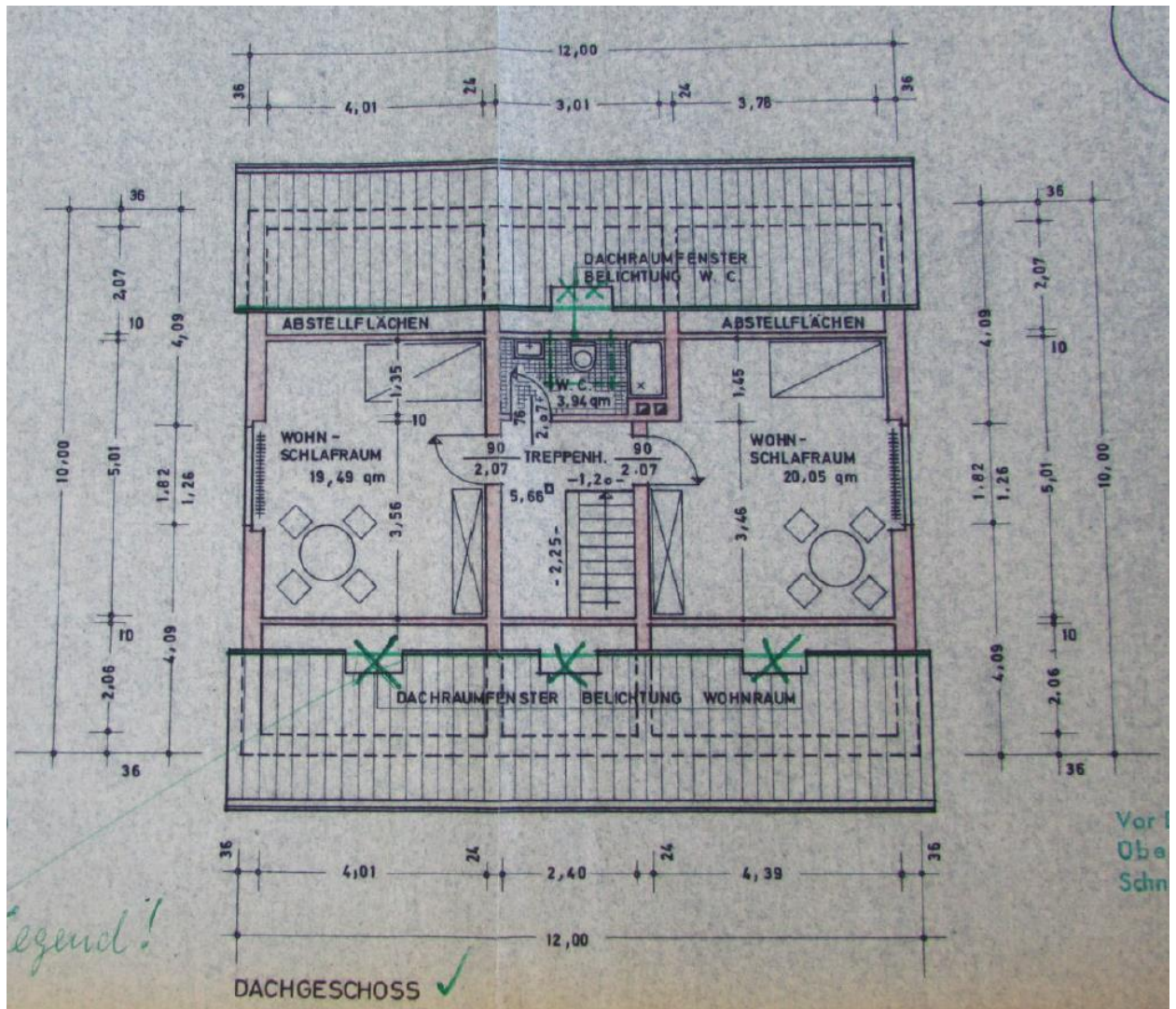
6 Anlagenverzeichnis

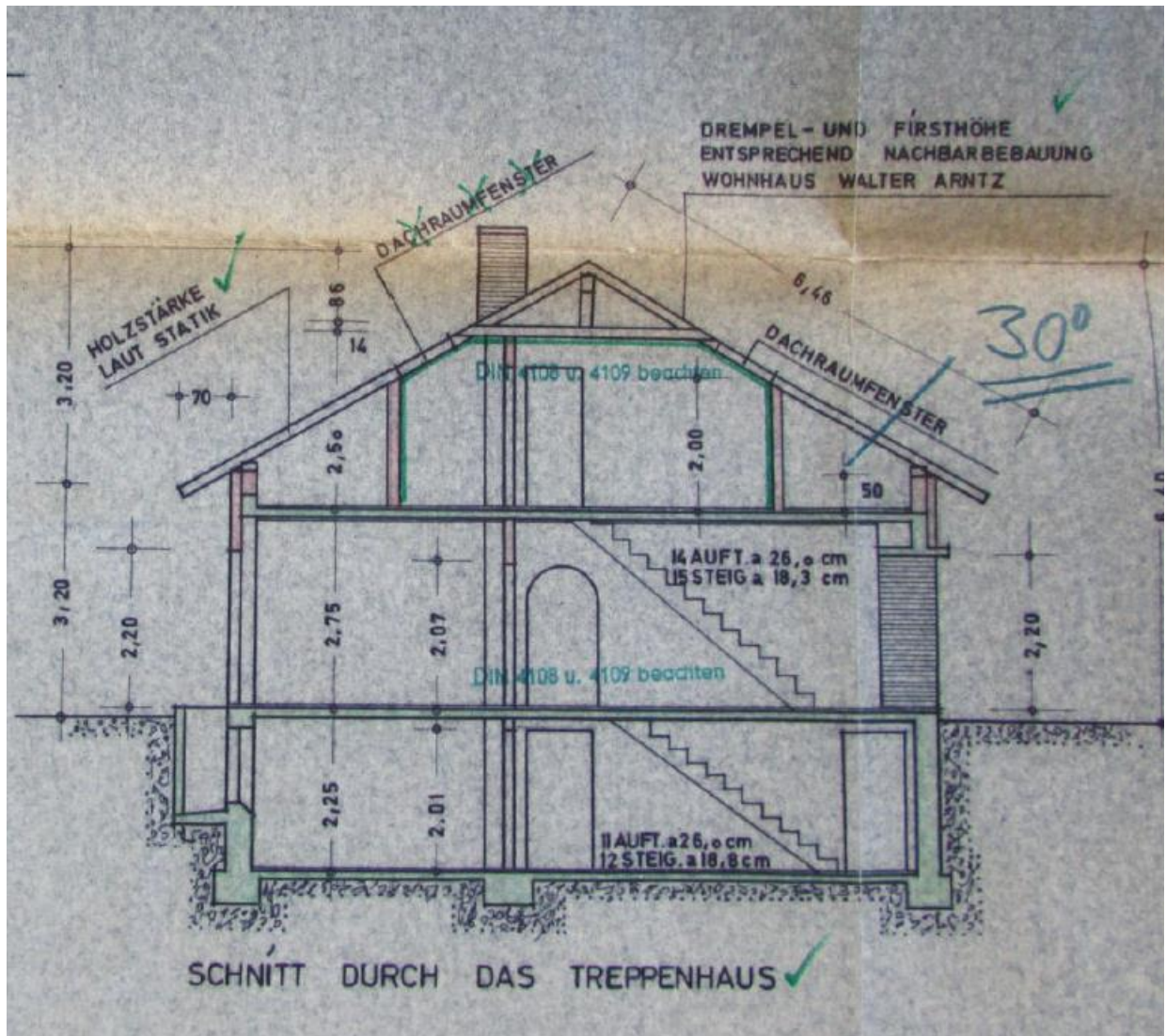
	Seite
6.1 Grundrisskizzen	32
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	37
6.3 Flurkarte	38
6.4 Fotos	39
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	41
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	42
6.7 Anliegerbescheinigung	43
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	44

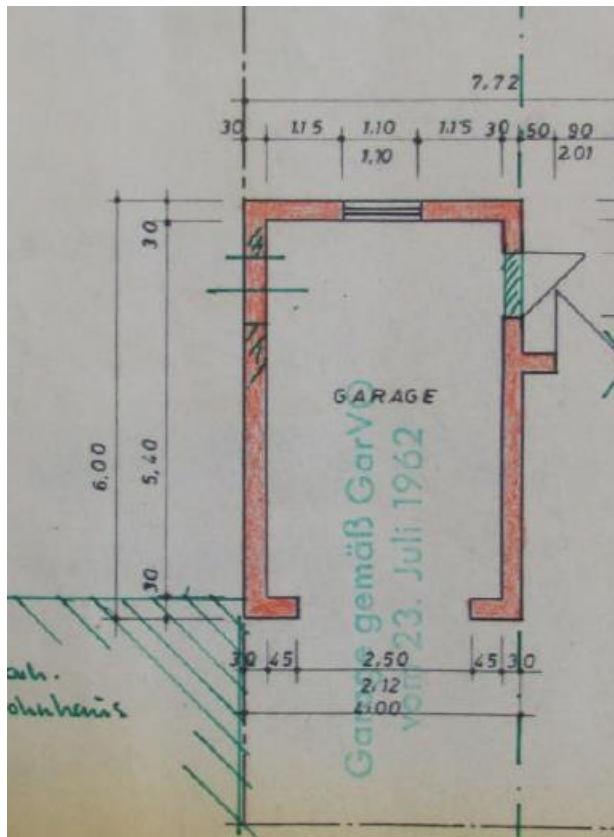
6.1 Grundrisskizzen











6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben:

Erdgeschoss:

EGzimmer	(4,01 x 3,51) - 3% =	13,66 qm
Wohnzimmer	(5,76 x 4,01) - 3% =	22,41 qm
Küche	(3,01 x 3,51) - 3% =	10,25 qm
Kinderzimmer	(3,06 x 3,78) - 3% =	11,22 qm
Bad	(2,01 x 2,58) - 3% =	5,03 qm
Flur	(1,10 x 2,01) - 3% =	2,17 qm
	+ (0,61 x 1,56) - 3% =	0,90 qm
Treppenhaus	(5,01 x 2,40) - 3% =	11,87 qm
	- (2,75 x 1,00) - 3% =	- 2,72 qm
Elternzimmer	(4,39 x 4,01) - 3% =	17,07 qm

Dachgeschoss

Wohn-Schlafraum	(4,01 x 5,01) - 3% =	19,49 qm
Wohn-Schlafraum	(1,45 x 3,78) - 3% =	5,44 qm
	+ (3,46 x 4,39) - 3% =	14,61 qm
W.C.	(1,35 x 3,01) - 3% =	3,94 qm
Treppenhaus	(3,56 x 2,40) - 3% =	8,41 qm
	- (2,25 x 1,20) - 3% =	- 2,65 qm

140,84 qm

=====

6.3 Flurkarte



**Kreis Kleve
Katasteramt**

Flurstück: 583
Flur: 10
Gemarkung: Pfalzdorf
Hevelingstr. 194, Goch

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 10.09.2025
Zeichen: EI



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

6.4 Fotos



