



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47533 Kleve, Köhlerweg 41**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichswalde	1085	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reichswalde	3	560

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellv. Vorsitzende),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker, Immobiliengutachter (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 03.04.2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 03. April 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

522.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.6	Grundbuch	10
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	10
4.8	Sonstige Gegebenheiten	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.2.1	Allgemeines	11
5.2.2	Keller	12
5.2.3	Außenwände	12
5.2.4	Dach	12
5.2.5	Fenster und Außentüren	13
5.2.6	Innenwände und -türen	13
5.2.7	Deckenkonstruktion und Treppen	13
5.2.8	Fußböden	13
5.2.9	Sanitäreinrichtungen	13
5.2.10	Heizung	13
5.2.11	Sonstige technische Ausstattung	14
5.2.12	Modernisierungen	14
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
6	Verfahrenswahl	15
6.1	Die Wertermittlungsverfahren	15
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	15
7	Ermittlung des Bodenwerts	16
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	16
7.2	Bodenrichtwert	16
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	16
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	17
7.5	Methodik der Marktanpassung	18
8	Nachweis der Berechnungen	19
8.1	Bodenwertermittlung	19
8.2	Sachwertermittlung	20
8.2.1	Sachwertberechnung	20
8.2.2	Herstellungskosten	21
8.2.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses	22

8.2.4	Außen- und Nebenanlagen	22
8.2.5	Begründung des Sachwertfaktors.....	23
8.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
9	Verkehrswert	25
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
11	Anlagen.....	27
11.1	Lageübersicht	27
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	28
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	29
11.4	Fotos.....	36
11.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	48
11.6	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	49

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück „Köhlerweg 41“ in Kleve-Reichswalde zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 03. April 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Reichswalde	1085	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reichswalde	3	560	493 m ²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (*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 Wertermittlungstichtag und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt im Kreis Kleve zu diesem Zeitpunkt erzielbar gewesen sein dürfte.

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	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.
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Auftrag vom	01. Oktober 2024
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück
Wertermittlungstichtag	03. April 2025 Der Wertermittlungstichtag 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. Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.
Qualitätsstichtag	03. April 2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Schäden, Ausstattung, allg. Zustand</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.

Tag der Ortsbesichtigung	03.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war der Miteigentümer bei der Ortsbesichtigung anwesend.
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Verordnungen, 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 eine möglichst optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten. Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemäße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.</i>) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. 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	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.

4.2 Mikrolage

Ort	Kleve
Einwohnerzahl	rund 53.000 (Stand 31.12.2023)
Beschreibung	Die Stadt Kleve liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Reichswalde. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die L 484, Querallee, B9 und dem Anschluß an die A57 sowie den Regionalbahnschluß in der Stadt Kleve nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	normal Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in rd. 2 km Entfernung in der Stadt Kleve erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform	eben
Straßenfront	rund 17 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 29 m
Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	freistehendes Wohngebäude mit grenzbebauter Garage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand erschlossen

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

Straßenausbau gepflasterte Anliegerstraße mit Nebenanlagen

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

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlastenverzeichnis Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind lt. schriftlicher Auskunft des Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 14.03.2025 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 Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 14.03.2025*) eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Leitungsrecht

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Das Wertermittlungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 14.03.2025*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren*) einbezogen.

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).
Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Kleve/ Reichswalde Nr. 05_247_0. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 09.12.2005.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Kleve/Reichswalde 5_247_0_

**Festsetzungen im Bebauungsplan**

allgemeines Wohngebiet (WA)

Vollgeschosse

eingeschossig

GRZ

0,3

Bauweise

offene Bauweise, Einzelhaus

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

Entwicklungsstufe

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

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

Künftige Änderungen des 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.

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Reichswalde
Blatt	1085
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	Gebäude- und Freifläche
Abteilung I	Eigentümergegenstand
Abteilung II	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (<i>Schmutzwasserleitungsrecht</i>) für die Stadt Kleve, Kleve. <u>Lfd. Nr. 2:</u> Zwangsvollstreckungsvermerk
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	Sonstige nicht eingetragene Lasten, Rechte, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Informationen zu möglichen Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht bekannt.
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.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der beteiligten Eigentümer, 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	Einfamilienhaus nebst PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baugenehmigung / Baujahr	24.09.2009 Baugenehmigung Wohngebäude nebst Garage 08.07.2010 abschließende Fertigstellung
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise,
Bau- und Unterhaltungszustand	gut
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellertes Wohnhaus
Fundamente	Betonfundament- u. -bodenplatte
Kellerwände	Stahlbetonausführung, Massivmauerwerk inkl. Putz (<i>lt. Bauakte</i>)
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Betonböden mit Estrich teilweise gefliest
Kellertüren	Holztüren inklusiv Holzzargen; Heizungsraumtür in Metallausführung inklusive Eckstahlzarge

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung und Dämmung
Wärmeschutz / Dämmung	Dämmung (<i>nach Wärmedämmverordnung aus dem Baujahr</i>)

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach, Dachneigung: 45°
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Ziegelsteineindeckung inklusiv Unterspannbahnlage
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage zum Teil offen gestaltet
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Einschubtreppe
Dachdämmung	dem Stand der Bautechnik und gesetzl. Erfordernissen aus dem Baujahr entsprechend

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Kunststofftürelement inklusiv Glasausschnitt mit Isolierglasfüllung
Fenster	Kunststoffausführung inklusiv Isolierglasfüllung mitsamt Kunststoffrollladen, Rollladen überwiegend elektrisch bedienbar (<i>ein Dachfenster manuelle bedienbar</i>), Badezimmer DG keinen Rollladen

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	einschaliges Mauerwerk
Innentüren	Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen aus Baujahr einige Türen mit Glasausschnitt

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Stahlbetonausführung
Dachgeschossdecken	Stahlbeton
Deckenflächen	EG/DG/KG: Mineralputz
Geschosstreppen	KG: Stahlbetontreppe mit Fliesenauflage kein Handlauf vorhanden EG/DG: Stahlbetontreppe mit Holzauflage und Stahlgeländer mit Holzhandlauf

5.2.8 Fußböden

Bodenbelag	(<i>Echtholzbodenbelag, Fliesen</i>) auf schwimmendem Estrich
-------------------	---

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	EG-Bad: Dusche, WC, Waschbecken in moderner zeittypischer Ausstattung EG-WC: zusätzliches Gäste-WC vorhanden DG-Bad/WC: großzügiges Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche und Eckbadewanne
-----------------------------	---

5.2.10 Heizung

Heizung	konventionelle Gaszentralheizung der Firma Viessmann (<i>Vitodens 300</i>), Wärmeangabe durch Fußbodenheizung im gesamten Haus vorhanden (<i>auch KG</i>)
Warmwasserversorgung	Brauchwasserversorgung über Warmwasserpufferspeicher (<i>750l</i>) angebunden an Heizungsanlage mit Solarthermie Unterstützung
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf inklusiv außenseitiger Eternitschindelverkleidung oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich der Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge sowie des Zählerschranks mit Unterverteilungen und Kippsicherungen einem normalen bauzeittypischen Standard.

5.2.12 Modernisierungen nicht erfolgt, Wohnhaus wurde 2009 errichtet

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

**besondere Bauteile/
sonstige Anlagen**

Kellerschacht zur Belichtung (*fehlende Absicherung/Geländer*)

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nebengebäude**Garage**

PKW-Garage in konventioneller Bauweise, Betonfundament nebst aufliegender -bodenplatte mit Verbundestrichauflage; Umfassungswände mittels einschaligen Massivmauerwerks nebst außenseitiger VMZ-Verblenderschale, Stahlbetonflachdach inkl. aufliegender Bitumenbahnabklebung. Straßenseitige Wandöffnung mittels Sektionaltor geschlossen.

Außenanlagen

Vorgarten: Pflasterflächen/Stellplatzflächen vor Garage und seitlich zum Haus, Lichtschacht (*fehl. Absicherung*), Sträucher

Garten: Pflasterflächen, gepflasterte Terrasse, Rasen Begrünung Lichtschacht (*fehl. Absicherung/Geländer*)

5.2.15 Baumängel und -schäden

**Baumängel/
Bauschäden**

- Verkleidung des Dachüberstandes mit Naturschiefer teilweise beschädigt (*lose Schieferplatten*)
- Fliesen im DG Bad schadhaft, sichtbare Fugenschäden
- Gartenseite, leichte Senkung des Fenstersturzes (*Verblender*) über Wohnzimmerfenster

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

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

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

marktwertbildendes Verfahren

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur 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, dass für wohnbaulich genutzte Grundstücke keine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen zur Verfügung steht. Daher kann eine Vergleichswertermittlung nach § 40 (1) ImmoWertV hier nicht zum Ziel führen.

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

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 265,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	360091
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 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 vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (*rund 29 m im Vergleich zu 35 m*) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 1,05, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um +5%.

Berücksichtigung der Abweichungen

Unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks wird folgender Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Immobilie zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag als angemessen und marktgerecht beurteilt:

$$265,- \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 278,25 \text{ €/m}^2$$

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 2010 angesetzt.

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Alterswertminderungsfaktor

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

bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

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

7.5 Methodik der Marktanpassung**allgemeine Marktanpassung**

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

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

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

objektspezifische Marktanpassung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 *ImmoWertV*).

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

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 265,00 €/m².

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	03.04.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	493 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03. April 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Flurstück 560	493 m ²	265,00 €/m ²	130.645,00 €
	493 m ²		130.645,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			265,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabeermittlungsstichtag			265,00 €/m ²
Grundstückstiefenkorrektur	265,00 €/m ²	x1,05	278,25 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			278,25 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert		278,25 €/m²
Fläche		× 493 m ²
abgabefreier Bodenwert		= 137.177,25 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03. April 2025 insgesamt **137.177,25 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Bruttogrundfläche (BGF)	350,64 m²	
Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100)	1,847	
• Regionalfaktor	1,0	
regionalisierter Baupreisindex	1,847	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	911,50 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.683,54 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	590.316,47 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	590.316,47 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	64 Jahre	
• Prozentual	20,00 %	
• Betrag	118.063,29 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	472.253,18 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	472.253,18 €	12.500,00 € (Pauschalansatz)

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		484.753,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.4)	+	16.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	500.753,18 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	137.177,25 €
vorläufiger Sachwert	=	637.930,43 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung) (vgl. Abschnitt 8.2.5)	x	0,83
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	529.482,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 8.2.6)	-	7.500,00 €
Sachwert	=	521.982,26 €
	rd.	522.000,00 €

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 %			0,70	0,30	
Dach	15,00 %			1,00		
Fenster und Außen-türen	11,00 %			0,70	0,30	
Innenwände und -türen	11,00 %			0,50	0,50	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			0,70	0,30	
Fußböden	5,00 %				1,00	
Sanitäreinrichtungen	9,00 %				1,00	
Heizung	9,00 %				1,00	
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			0,50	0,50	
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>			<i>55,00 %</i>	<i>45,00 %</i>	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00 €/m² BGF		
2	725,00 €/m² BGF		
3	835,00 €/m² BGF	55,00 %	459,25 €/m² BGF
4	1.005,00 €/m² BGF	45,00 %	452,25 €/m² BGF
5	1.260,00 €/m² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 911,50 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 3,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

911,50 €/m² BGF

8.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Das 2009 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Demnach ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2009 = 16 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$) 64 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der Restnutzungsdauer (*64 Jahre*) ergibt sich ein Gebäudealter von 16 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre}$).

Entsprechend dieser Berechnung wird für das Wohnhaus in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 64 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.4 Außen- und Nebenanlagen

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

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschlüsse (<i>Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telekommunikation</i>)	6.000,00 €
Pflasterflächen vor dem Haus (<i>zusätzlicher Stellplatz</i>), Terrasse, Begrünung, Rasenfläche	10.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	16.000,00 €

8.2.5 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 im Verkaufsfall - je nach Marktlage - der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird alljährlich vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 640.000 € den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,83 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

D.h. bei der Auswertung registrierter Kaufpreise aus dem 4. Quartal 2024, für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 640.000 € wurde ein mittlerer Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor von 0,83 abgeleitet.

Demnach lagen die Kaufpreise für vergleichbare Immobilien ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (*ohne wesentliche Baumängel, Bauschäden usw.*) auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im letzten Quartal 2024, durchschnittlich 17% unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Unter Würdigung aller zuvor erläuterten Umstände und Merkmale der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beurteilt der Gutachterausschuss den aus Immobilienverkäufen abgeleiteten Sachwertfaktor 0,83 in dieser Wertermittlung als marktgerecht.

8.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachwert- 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
<u>Bauschäden und Baumängel</u> Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Marktanpassungsfaktor abgebildet. Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Eine unmoderne oder nicht funktionale Gestaltung bzw. Gebäudeeinteilung kann ebenfalls zu Wertminderungen führen. Augenscheinlich sind bei der bewertungsgegenständlichen Immobilie nur geringfügige bzw. kleinere Schäden/Mängel erkennbar: · Verkleidung des Dachüberstandes mit Naturschiefer tlw. beschädigt (<i>lose Schieferplatten</i>) · Fliesen im DG Bad schadhaft, sichtbare Fugenschäden · Gartenseite, leichte Senkung des Fenstersturzes (<i>Verblender</i>) über Wohnzimmerfenster Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Angesichts der vorgenannten Schäden/Mängel hält der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung in Höhe von rund 7.500 € (<i>5 tsd.-10 tsd.€</i>) für erforderlich und angemessen.	-7.500,00 €
Summe	-7.500,00 €

9 Verkehrswert

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

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

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve wurde durch den Ansatz des aus Kauffällen abgeleiteten Sachwertfaktors berücksichtigt. Demnach ist das angewandte Verfahren aussagefähig. Es führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Reichswalde	3	560

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 gerundet zu

522.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 08. April 2025

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

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schoofs, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

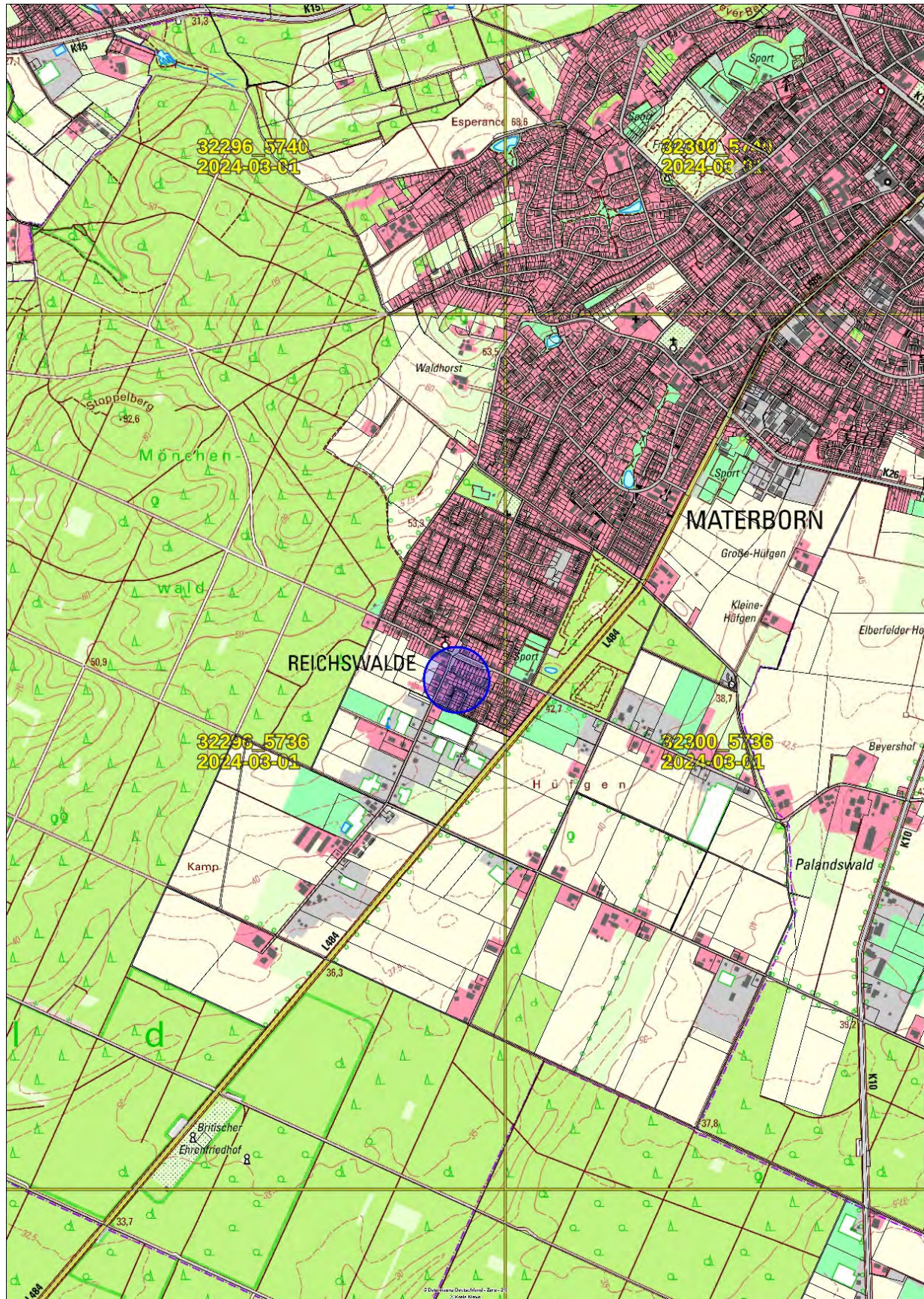
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist Köhlerweg 41.

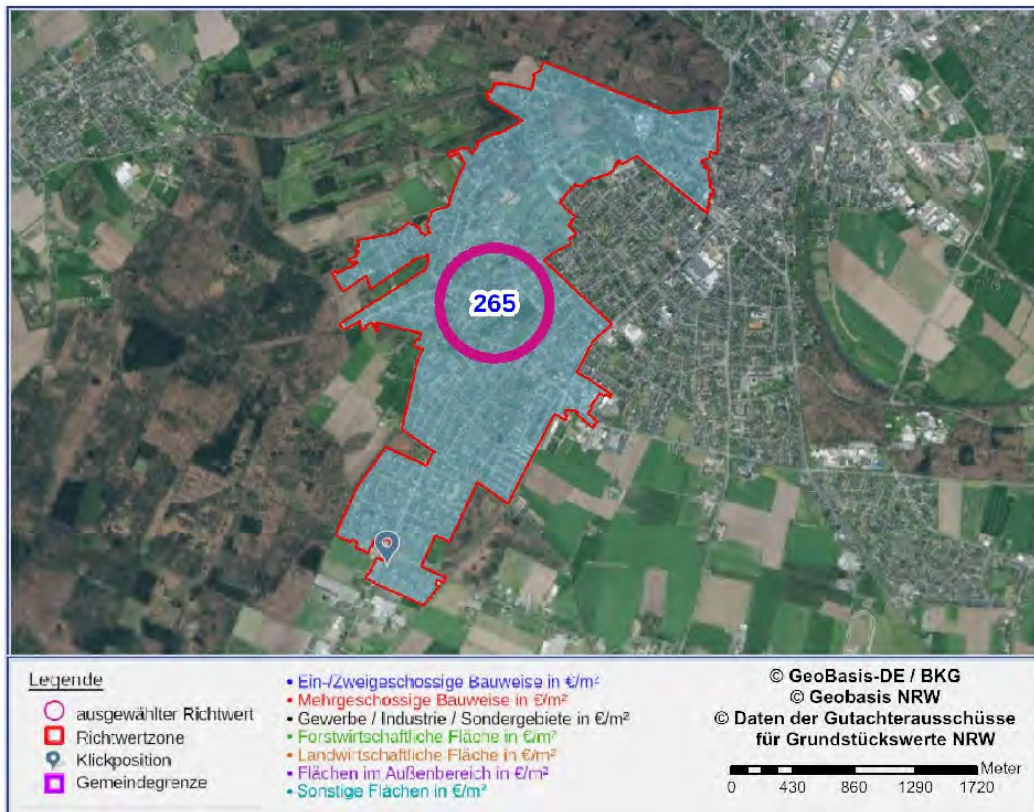


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Klevé**



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 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	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Materborn
Ortsteil	Materborn
Bodenrichtwertnummer	360091
Bodenrichtwert	265 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	255 €/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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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 Lagemerkmale 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige 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 Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 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 Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

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

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**Grundstückstiefenkorrekturfaktoren**

Grund- stücks- tiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der ange- gebenen 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

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Ausgabe gefertigt am 14.03.2025 aus BORIS-NRW

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

- 7 -

11.4 Fotos



Foto 01:

Außenansicht



Foto 02:

Dachfirst



Foto 03:

Terrassenzugang



Foto 04:

Sturz über Terrassenzugang



Foto 05:

Kellerfenster



Foto 06:

Küche (Detail)



Foto 07:

Heizung



Foto 08:

Heizung



Foto 09:

Stromverteiler



Foto 10:

Fußbodenverteilung

Lageplan und Bauzeichnungen





Ansicht von Nord - Osten



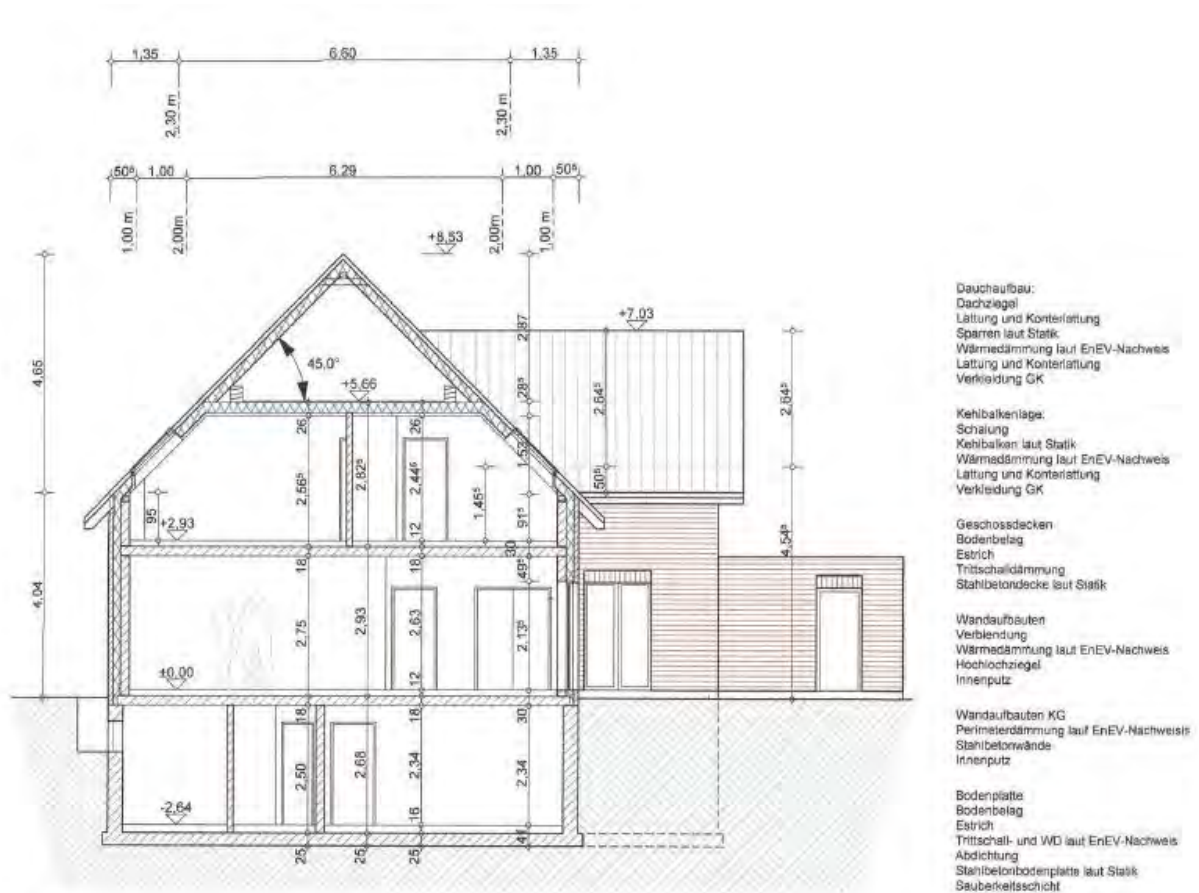
Ansicht von Süd - Osten



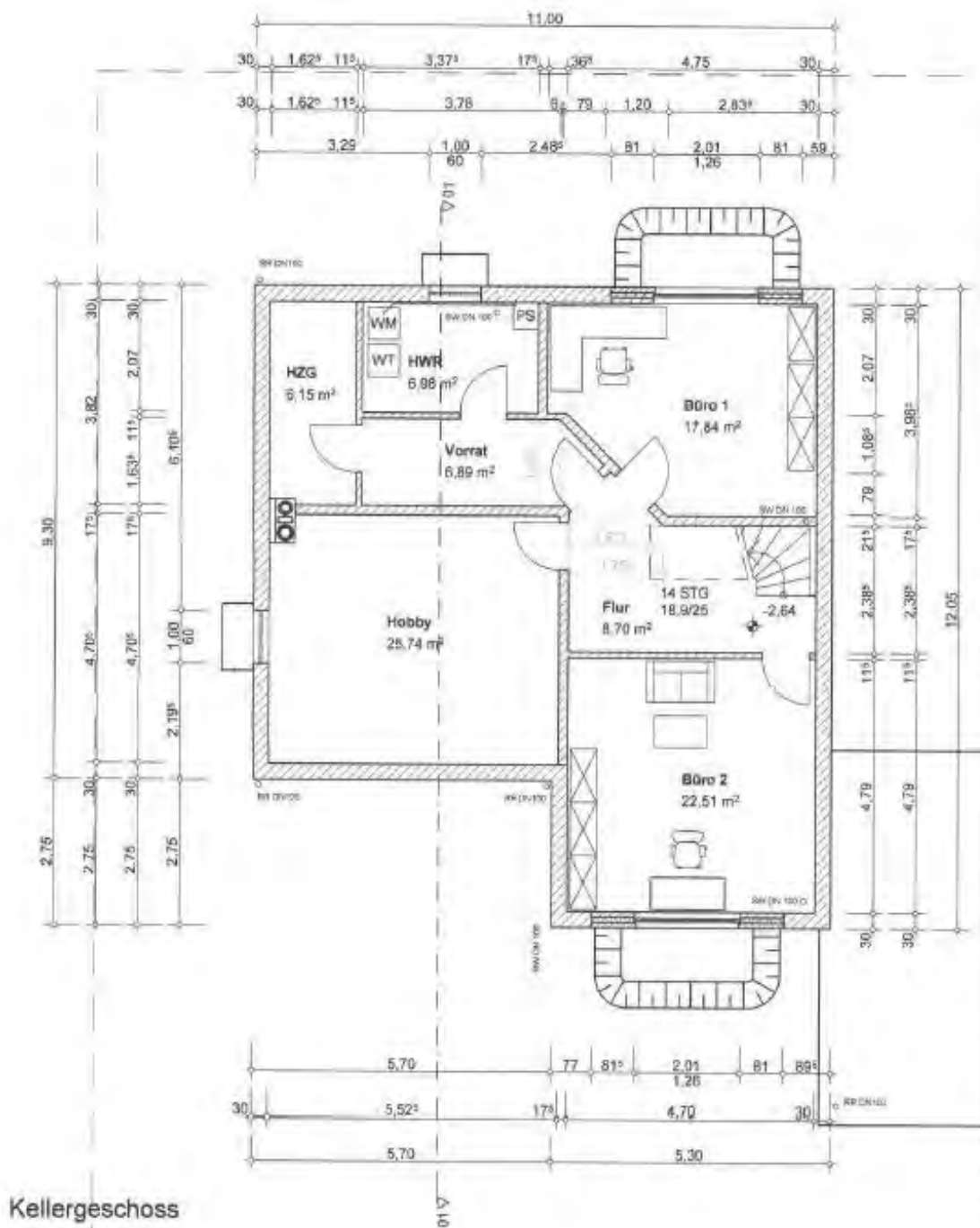
Ansicht von Süd - Westen

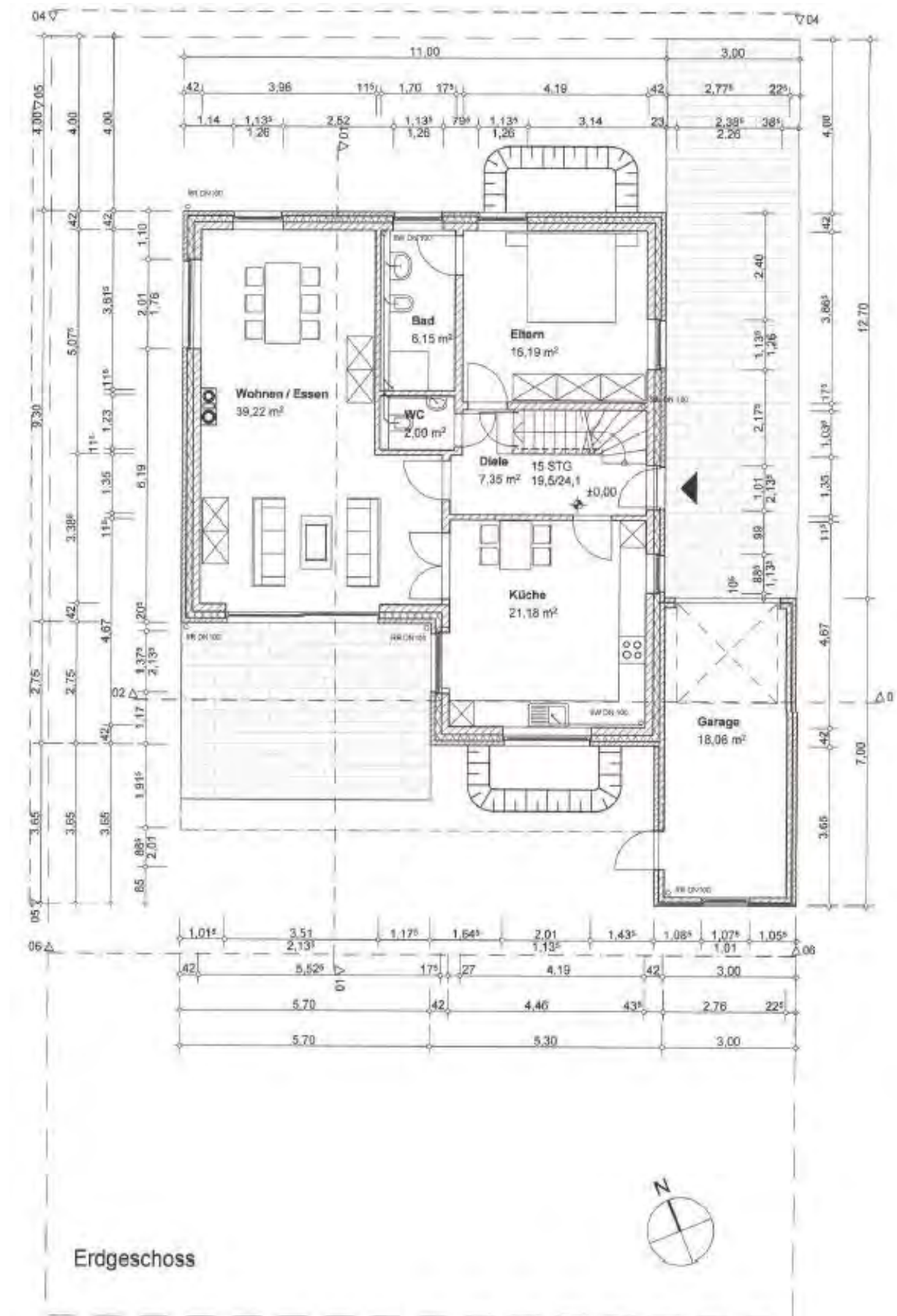


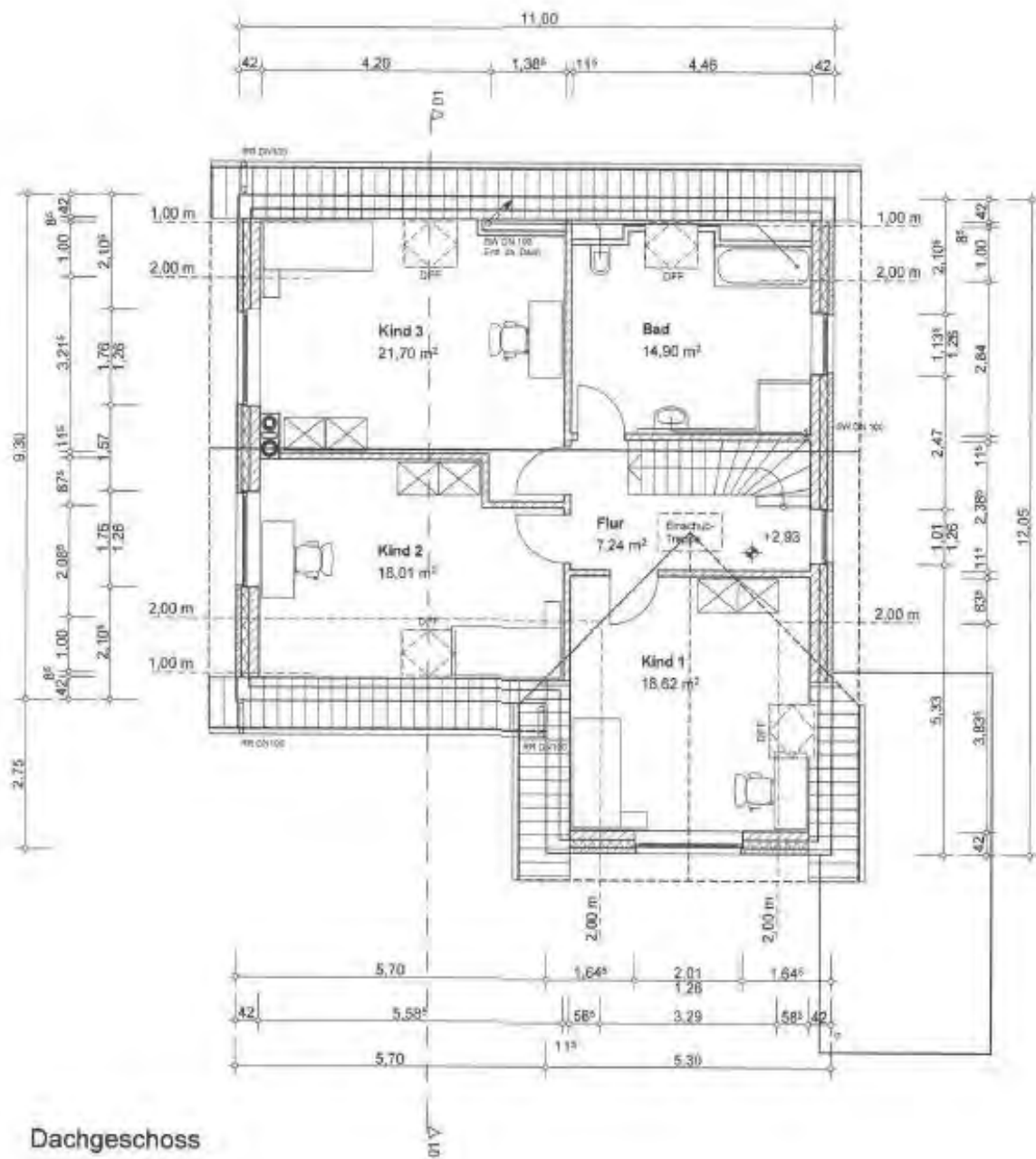
Ansicht von Nord - Westen



Schnitt 1 - 1







11.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

1. Berechnung

Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	11,00	9,30	102,30		
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	5,30	2,75	14,58	116,88	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,00	9,30	102,30		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	5,30	2,75	14,58	116,88	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	11,00	9,30	102,30		
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	5,30	2,75	14,58	116,88	
							Gesamtfläche: 350,64

Summe Gesamtfläche 350,64 m²

11.6 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
(auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen oder einer örtlichen Messung)

Erdgeschoss (EG)

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)	
Wohnen/Essen	1	+	1,00			39,22					39,22	39,22	
Küche	2	+	1,00			21,18					21,18	21,18	
Diele	3	+	1,00			7,35					7,35	7,35	
Eltern	4	+	1,00	4,19	3,87	16,19					16,19	16,19	
Bad	5	+	1,00	3,62	1,70	6,15					6,15	6,15	
WC	6	+	1,00	1,70	1,23	2,09					2,09	2,09	
Gesamtfläche: 92,18													

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			7,24					7,24	7,24	
Kind 1	2	+	1,00			18,62					18,62	18,62	
Kind 2	3	+	1,00			18,01					18,01	18,01	
Kind 3	4	+	1,00			21,70					21,70	21,70	
Bad	5	+	1,00			14,90					14,90	14,90	
Gesamtfläche: 80,47													

Kellergeschoss (KG)

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)	
Büro 1	1	+	1,00			17,84					17,84	17,84	
Büro 2	2	+	1,00			22,51					22,51	22,51	
Gesamtfläche: 40,35													

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 213,00 m²