



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47533 Kleve, Zur Buchenhecke 10**



Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Donsbrüggen	113	16
Gemarkung	Flur	Flurstück
Donsbrüggen	2	348

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 Wertermittlungsstichtag 03. April 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

168.000,00 €

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	12
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 <i>ImmoWertV</i>).....	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	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	22
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus.....	22
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	23
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	23
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
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	Lageplan und Bauzeichnungen	46
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	52
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	53

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück „Zur Buchenhecke 10“ in Kleve-Donsbrüggen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03. April 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr.
Donsbrüggen	113	16

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Donsbrüggen	2	348	424 m ²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

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

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

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	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	12.09.2024
Grund der Gutachtererstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundstück
Wertermittlungsstichtag	03. April 2025 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sind maßgeblich. Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.
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>Ausstattung, allgemeiner Zustand, Schäden</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.

Tag der Ortsbesichtigung	03. April 2025
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war ein Miteigentümer anwesend.
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten.</p> <p>Die Angaben zur Bruttogrundfläche 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.</p> <p>Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.</p>

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

Beschreibung Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Er gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 Quadratkilometer leben mehr als 323.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort Kleve-Donsbrüggen

Einwohnerzahl rund 53.000 (Stand 31.12.2023)

Beschreibung Die Stadt Kleve liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Donsbrüggen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und dem Anschluß an die A57 sowie dem Regionalbahnhanschluß in der Stadt Kleve nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

Lage ruhige Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Entfernungen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in rd. 2 bis 3 km Entfernung erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform uneben

Straßenfront rund 15 m

mittlere Grundstückstiefe rund 40 m

Grundstücksform regelmäßig

Höhenlage zur Straße ansteigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Wohngebäude mit Wintergarten und 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 Kommune enthalten. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kleve sind sowohl die Erschließungskosten gemäß § 127 ff. Bau- gesetzbuch als auch die nach der Ortssatzung zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für das zu bewertende Grundstück vor dem Wertermittlungstichtag bezahlt worden. Das Grundstück ist deshalb erschließungs- und kanalan- schlussbeitragsfrei und unterscheidet sich daher nicht vom aufgeführ- ten Bodenrichtwert.
Straßenart	Anliegerstraße
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahnfläche (<i>Wohnstraße, verkehrsberuhigt</i>)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungs- leitungen	Kanal, Wasser, Strom, 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 Werter- mittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhält- nisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Zu dem Bewertungsgrundstück besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 17.03.2025</i>) keine Eintragung im Baulastenverzeich- nis.
Umlegungs-, Flurberei- nigungs- und Sanie- rungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Ein- sicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Kataster- abteilung am 17.03.2025</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umle- gungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinforma- tionssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 17.03.2025</i>) kein Denkmalschutz.
Planungsgrundlagen	In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennut- zungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsver- bindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

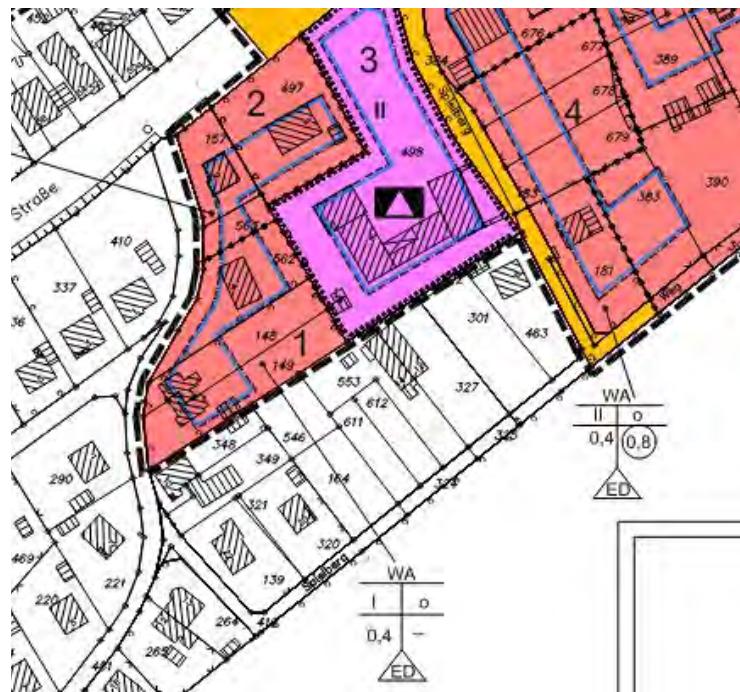
Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Kleve Nr. 8-258-1 (Kranenburger Straße/Mehrer Straße). Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 22.09.2004.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Kleve/Reichswalde 8-258-1



Festsetzungen im Bebauungsplan

allgemeines Wohngebiet (WA)

Vollgeschosse

eingeschossig

GRZ

0,4

Bauweise

offene Bauweise

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

Grundstücke werden nach § 5 ImmoWertV in folgende Entwicklungsstufen eingeteilt: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwirtschaftsland, Rohbauland und Baureifes Land. Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, haben die Qualität „Baureifes Land“ erreicht.

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich hinsichtlich der Entwicklungsstufe um „Baureifes Land“.

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 Donsbrüggen

Blatt 113

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Bestandsverzeichnis Gebäude- und Freifläche

Abteilung I Eigentümerverzeichnis

Abteilung II Ifd. Nr. 2:
Die Teilungsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet (Amtsgericht Kleve- 008 K 025/23) Eingetragen am 24.01.2024

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

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

Baugenehmigung Die Voraussetzungen der Baugenehmigung und die Übereinstimmungen des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

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

Miet- und Pachtverhältnisse Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Es wird zur Zeit nicht bewohnt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Untersuchungen auf Standsicherheit, Schall-/ Wärme-/ Brandschutz, Rohrfraß (*in Kupferleitungen*), Kanaldichtheit und Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (*in Holz und Mauerwerk*) wurden nicht vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch spezielle Sachverständige erforderlich, die gesondert zu beauftragen wären.

Untersuchungen des Bauwerks auf schadstoffbelastete Baustoffe (*u.a. Asbest, Formaldehyd, PCP, PCB*) und des Bodens nach Verunreinigungen (*schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten*) wurden ebenfalls nicht durchgeführt; auch hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sachverständigen, die einer gesonderten Beauftragung bedürfen.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst PKW-Garage und Wintergarten
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Doppelhaushälfte
Baugenehmigung / Baujahr	Ursprungsbaujahr ca. 1910 Um- und Anbau 20.08.1971 Bauantrag
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise,
Bau- und Unterhaltungszustand	einfach
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	teilweise unterkellert (<i>ein Raum, geringe Höhe</i>)
Fundamente	Stampfbeton
Kellerwände	Stahlbetonausführung, Massivmauerwerk inkl. Putz
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Stampfbeton
Kelleraußentreppe	Keller von innen über Luke erreichbar, Keller von außen über Lichtschacht (<i>unter Lichtschachtabdeckung, Holztreppe</i>) erreichbar

5.2.3 Außenwände

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

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach, Dachneigung: 40°
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Falzziegeleindeckung
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren
Dachgeschoßdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschoßausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Dachraumausbau	nicht ausgebaut, Folie, keine Dämmung
Treppe zum Dachraum	Einschubtreppe
Dachdämmung	dem Stand der Bautechnik und gesetzl. Erfordernissen aus dem Baujahr entsprechend, Dämmung in den Dachschrägen und Dachboden

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	Metalltürelement mit Einfachverglasung und Sicherheitsstange
Fenster	Holzfenster einfach verglast, lediglich ein Fenster im Wohnzimmer doppeltverglast aus dem Jahr 1995 (<i>lt. Eigentümer</i>) im Eingangsbereich Glasbausteine

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	einschaliges Mauerwerk
Innentüren	Holztüren inklusiv Holz- und Metallumfassungszargen (ca. 1971)

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Holzdecke inklusiv Holzvertäfelung
Dachgeschossdecke	Holzdecke gedämmt
Deckenflächen	tlw. Holzvertäfelung und Mineralputz inkl. Anstrich
Geschosstreppen	Holztreppe mit Teppichauflage Holzgeländer

5.2.8 Fußböden

Bodenbelag	Oberbodenbelagsausstattung (<i>Fliesen, Laminat, Teppichboden</i>)
-------------------	--

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	EG-Gäste-WC: techn. einfache Installationsausführung und zeittypische Raum- und Objektausstattung. DG – Bad/WC: techn. durchschnittliche u. zeittypische Objektausstattung (<i>WC, 2 Waschbecken, Wannen- und Duscheinbau</i>) aus Modernisierungsjahr 2000
-----------------------------	--

Eine umfassende Strangsanierung erfolgte offensichtlich bis zum Wertermittlungsstichtag nicht.

5.2.10 Heizung

Heizung	Gasheizöfen (<i>Flüssiggas</i>), Einzelöfen in einigen Räumen, Funktionsfähigkeit wurde lt. Eigentümer überprüft, Flüssiggastank steht im Garten neben der Garage ein Holzofen befindet sich zusätzlich in der Küche die Heizung ist veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen zum Brennwert bzw. Energieverbrauch und –effizienz und sollte ausgetauscht werden
Warmwasserversorgung	im Flur befindet sich eine Therme für Warmwasser in der Küche und Badezimmer im DG
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge sowie des Zählerschranks mit Unterverteilungen und Kippsicherungen einem normalen einfachen Standard, welcher auch zum Wertermittlungsstichtag als höchstens normal einzustufen ist. Eine umfassende Sanierung der elektrischen Leitungen hat nach Aussage der Auftraggeberin nicht stattgefunden.

5.2.12 Modernisierungen

Fenster Fenster im Wohnzimmer erneuert ca. 1995

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Badezimmer im DG ca. 2000 erneuert (lt. Eigentümer)

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Gaube

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Garage PKW-Garage in konventioneller Bauweise, Betonfundament nebst aufliegender -bodenplatte mit Verbundestrichauflage; Umfassungswände mittels einschaligen Massivmauerwerks nebst außenseitiger VMZ-Verblenderschale, Dach holzkonstruktiv und mit Eternitplatten eingedeckt. Straßenseitige Wandöffnung mittels Sektionaltor geschlossen

Wintergarten Wintergarten ähnliche geschl. Terrassenüberdachung, teilweise gemauert, teilweise Holzverkleidung mit Wellblechdach versehen

Nebengebäude Holzanbau am Wintergarten, Feuchtigkeitsschäden
Holzanbau an der Garage nicht zugänglich

5.2.15 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden

- allgemeiner Instandhaltungsstau
- Anbauten und Schuppen tlw. abgängig
- Wintergarten massive Dachschäden
- mangelnde energetische Eigenschaften (*überwiegend einfach verglaste Fenster, Dämmung der Außenwand und des Daches nicht zeitgemäß, schlechte Energieeffizienz der 30 Jahre alten Heizungsanlage*)

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 auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Eine Vergleichswertermittlung nach § 40 (1) ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 40 (2) *ImmoWertV*). Bodenrichtwerte (§ 13 *ImmoWertV*) sind Bodenwerte in Euro je Quadratmeter. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße sind darin enthalten. Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (*Richtwertgrundstück*). Abweichungen des einzelnen 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 Kaufpreishomogenität 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 Bewertungssimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 185,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	360092
Tiefe des Richtwertgrundstücks	30 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück angesichts der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (*rund 39 m im Vergleich zu 30 m*) ein Grundstückstiefekorrekturfaktor von 0,92, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um -8%.

Berücksichtigung der Abweichungen

Unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 wie folgt geschätzt:

$$185,- \text{ €/m}^2 \times 0,92 = 170,20 \text{ €/m}^2$$

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Alterswertminderungsfaktor

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

bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

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

7.5 Methodik der Marktanpassung

allgemeine Marktanpassung

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

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

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

objektspezifische Marktanpassung

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (*Liquidationsobjekte*) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzten 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 185,00 €/m².

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	03. April 2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	424 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			
Wohnhaus	424 m ²	185,00 €/m ²	78.440,00 €
	424 m ²		78.440,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabenfreier mittlerer Bodenwert			185,00 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster Abgabeermittlungsstichtag		185,00 €/m ²
Grundstücktiefenkorrektur	185,00 €/m ²	× 0,92
abgabenfreier relativer Bodenwert		170,20 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert		170,20 €/m ²
Fläche		× 424 m ²
abgabenfreier Bodenwert		= 72.164,80 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03. April 2025 insgesamt **72.164,80 €**

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	204,68 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	1,847
• Regionalfaktor	1
regionalisierter Baupreisindex	1,847
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	846,39 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.563,28 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	319.972,15 €
• besondere Bauteile	9.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	328.972,15 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre
• Prozentual	78,75 %
• Betrag	259.065,57 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	69.906,58 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	69.906,58 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	69.906,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 12.000,00 €
(vgl. Abschnitt 8.2.5)	
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 81.906,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 72.164,80 €
vorläufiger Sachwert	= 154.071,38 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,17
(vgl. Abschnitt 8.2.6)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 180.263,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.500,00 €
(vgl. Abschnitt 8.2.7)	
Sachwert	= 167.763,51 €
	rd. 168.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

2.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00 €/m ² BGF	13,30 %	98,42 €/m ² BGF
2	825,00 €/m ² BGF	80,00 %	660,00 €/m ² BGF
3	945,00 €/m ² BGF	6,70 %	63,32 €/m ² BGF
4	1.140,00 €/m ² BGF		
5	1.425,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 821,74 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 821,74 €/m² BGF €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

empirische Korrektur	+	+3,00 %	Teilunterkellerung (ein Raum)
Gesamtanpassung		+3,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

846,39 €/m² BGF

8.2.3 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Werthaltige, in der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Sachwertmodells der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Demgemäß werden die bisher nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes bisher nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile nachfolgend einzeln erfasst. Bei älteren und/oder schadhaften Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäudezuordnung: Wohnhaus

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten	geschätzter Zeitsachwert
Flachdachgaube (einschl. Fenster)	5.000,00 €	
Wintergarten (überdachte geschl. Terrasse)	4.000,00 €	
Summe	9.000,00 €	

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5	
Modernisierung von Bädern	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,5	
Punktesumme	2,5	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („*vorläufigen rechnerischen*“) Gebäudealter ($2025 - 1910 = 115 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von (*80 Jahre – 115 Jahre = 0 Jahren*)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von *17 Jahren*.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*17 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von *63 Jahren* (*80 Jahre – 17 Jahre*).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 17 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 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 (Kanal, Wasser, Strom, Telefon/DSL)	4.000,00 €
Außenanlage: Wege- und Pflasterflächen, Rasen, Bewuchs, Teichanlage etc.	5.000,00 €
Garage	3.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	12.000,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach Kostengesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist in der Regel noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass 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 Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Sachwert in Höhe von rund 154.000 € den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 1,17 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zugrunde gelegt wird.

8.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<p><u>Bauschäden und Baumängel</u></p>	-5.000,00 €
<p>Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstand sowie im Marktanpassungsfaktor abgebildet.</p>	
<p>Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Eine unmoderne oder nicht funktionale Gestaltung bzw. Gebäudeeinteilung kann ebenfalls zu Wertminderungen führen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauphysikalischen oder baubiologischen Untersuchungen durchgeführt wurden.</p>	
<p>Bei der Ortsbesichtigung wurde vom Gutachterausschuss ein allgemeiner Instandhaltungsstau des Gebäudes festgestellt, sowie in Teilen eine wirtschaftliche Überalterung und mangelnde energetische Eigenschaften (<i>u.a. überwiegend einfach verglaste Fenster</i>)</p>	
<p>Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Diesbezügliche Wertabschläge sind im vorliegenden Bewertungsfall maßvoll zu dimensionieren, da bei der Wertermittlung schon eine entsprechende Alterswertminderung berücksichtigt wurde.</p>	
<p>Nach sachverständiger Einschätzung legt der Gutachterausschuss bezüglich der vorgenannten Beeinträchtigung sowie der Schäden und Mängel insgesamt eine Wertminderung in Höhe von rund 5.000 € zugrunde, der als angemessen und marktkonform beurteilt wird.</p>	
<p><u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u></p> <p>Angesichts der nicht in allen Räumen befindlichen und zudem überalterten Heizung (augenscheinlich defekt) ist das Gebäude nicht sofort bewohnbar. Diese Sanierungspflicht wirkt sich nach Einschätzung des Ausschusses wertmindernd aus.</p> <p>Abgängige Schuppen und sonstige Anbauten sowie Schäden im Dachbereich der Terrassenüberdachung sowie notwendige Entrümpelungsmaßnahmen im und außerhalb des Hauses wurden nicht in Abzug gebracht.</p> <p>Nach sachverständiger Schätzung hält der Gutachterausschuss eine Wertminderung von 5% auf den vorläufigen Sachwert für erforderlich und angemessen. Das entspricht einem Abzug von rund 7.500 €</p>	-7.500,00 €
Summe	-12.500,00 €

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.

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Donsbrüggen	2	348

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 03. April 2025 gerundet zu

168.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 15. 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

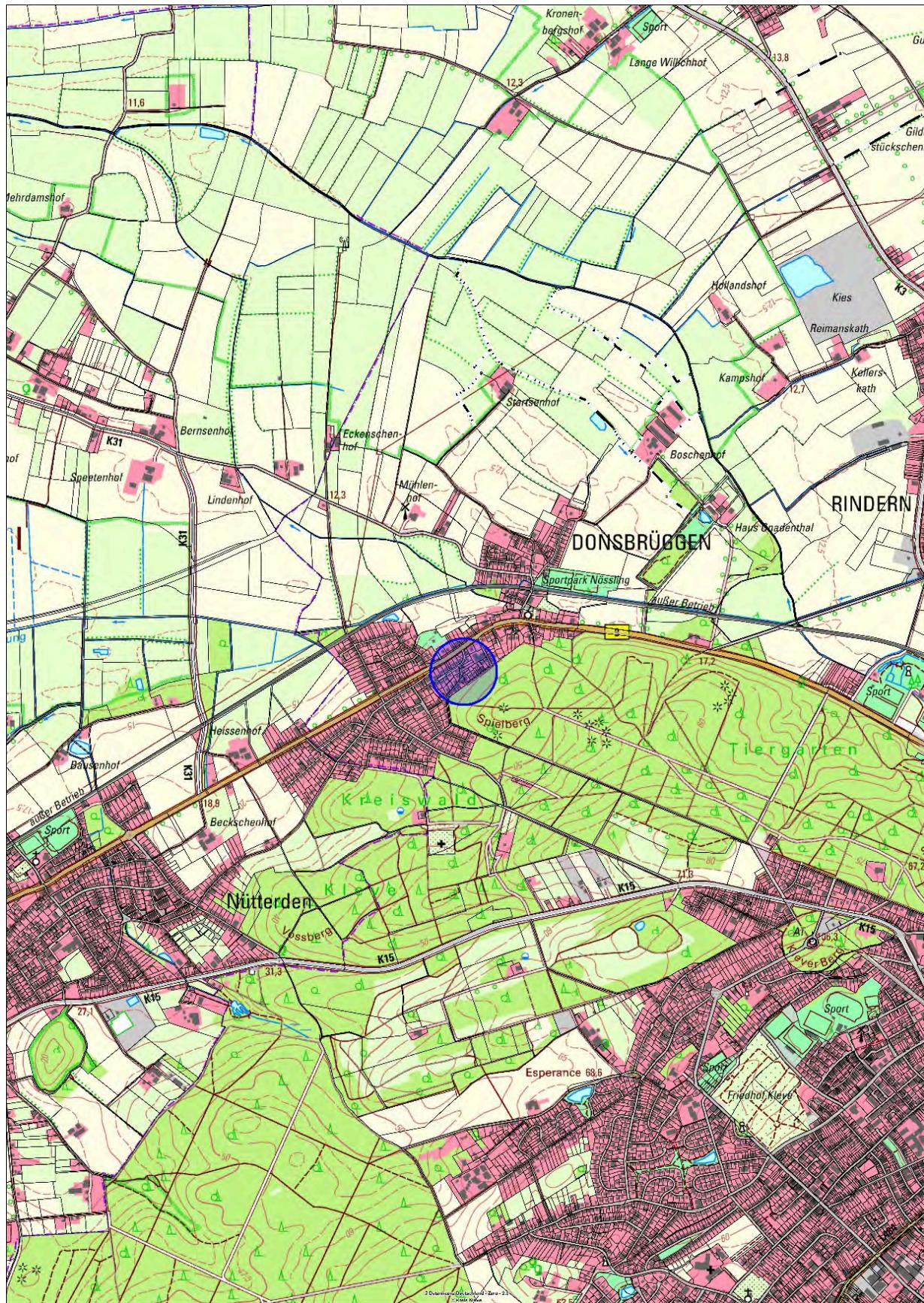
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), 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 Gerandy, 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: Zur Buchenhecke 10.

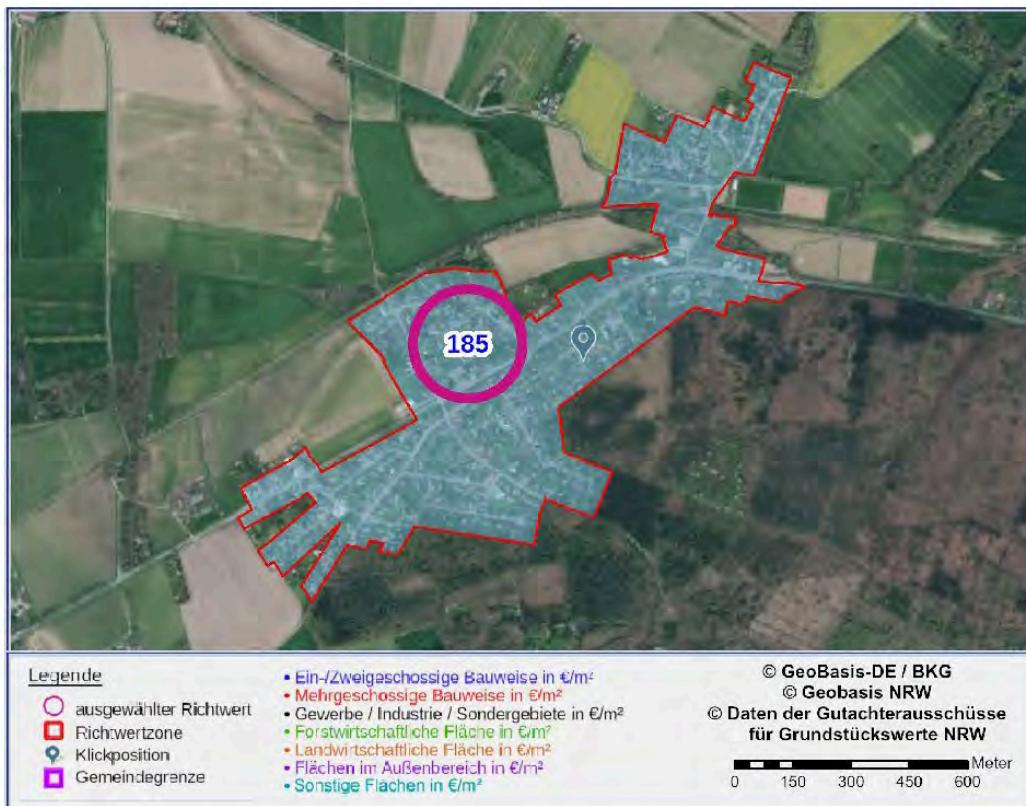


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 17.03.2025 aus BORIS-NRW

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

**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	Donsbrüggen
Ortsteil	Donsbrüggen
Bodenrichtwertnummer	360092
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175 €/m ²
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 Lagerwert 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 Lagemeerkmal 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 beigefügt.

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 17.03.2025 aus BORIS-NRW

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

**Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen**

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

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 höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für 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).

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 höher bzw. 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 Verkehrsauflösung 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 17.03.2025 aus BORIS-NRW

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

**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 auf dem Ansatz zu bringen. Da für das Kreisgebiet Kleve bisher keine Umrechnungskoeffizienten auf der Basis registrierter Kaufpreise abgeleitet werden konnten, wird empfohlen, das in Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie beschriebene Modell zur sachverständigen Würdigung einer vom Richtwertgrundstück abweichenden GFZ heranzuziehen. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die GFZ hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnungsanlage (mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl) bebaut werden.
- Für Wohnbauflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „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, Rohbau land (§ 3 Abs. 2, 3 ImmoWertV)

Orientierungswerte für den An-/Verkauf von Flächen, die bezüglich ihrer Entwicklung dem Rohbau land oder Bauerwartungsland entsprechen, finden Sie im Kapitel 4 des aktuellen Grundstückmarkberichtes 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 Richtwertgrundstucks)		
	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 Richtwertgrundstucks)		
	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 17.03.2025 aus BORIS-NRW

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

11.4 Fotos



Foto 01:

Rückansicht



Foto 02:

Auffahrt



Foto 03:

Straßenansicht



Foto 04:

Eingangsbereich



Foto 05:

Eingangstür



Foto 06:

Haustür

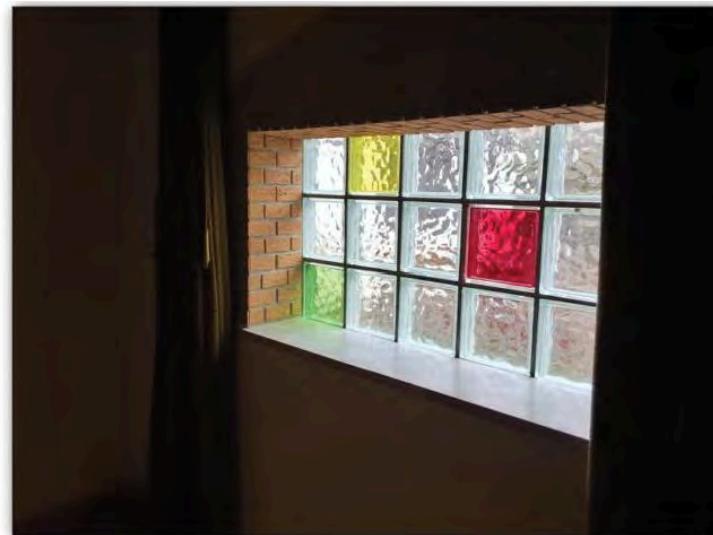


Foto 07:

Diele (Detail)

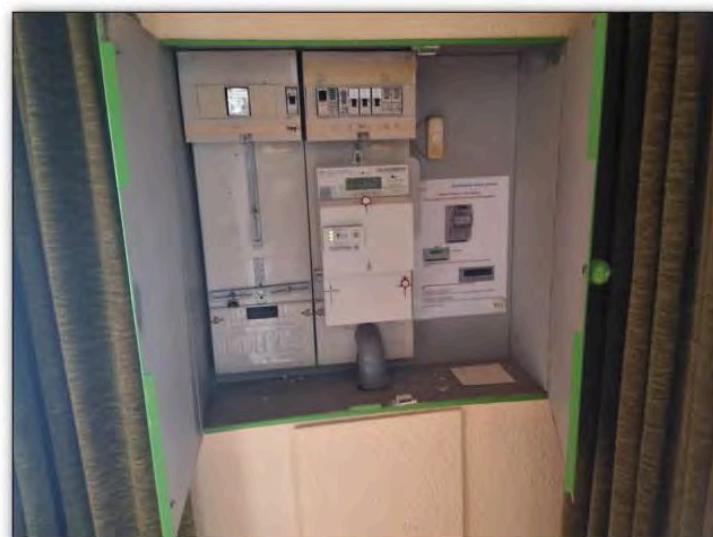


Foto 08:

Stromverteilung



Foto 09:

EG: Wohnzimmer



Foto 10:

EG: Flur



Foto 11:

EG: Durchlauferhitzer



Foto 12:

EG: Gäste -WC



Foto 13: EG: Kellerzugang innen



Foto 14: Kellerzugang außen



Foto 15: EG: Küche



Foto 16:

EG: Küche (Detail)



Foto 17:

EG: Schlafzimmer



Foto 18:

DG: Kind 2



Foto 19:

DG: Kind 2 (Detail)



Foto 20:

DG: Kind 1



Foto 21:

DG: Badezimmer



Foto 22:

DG: Bade zim m e r



Foto 23:

Dachraum



Foto 24:

Gartenansicht aus dem DG



Foto 25:

Anbau zum Garten



Foto 26:

Schuppen



Foto 27:

Zufahrt zur Garage

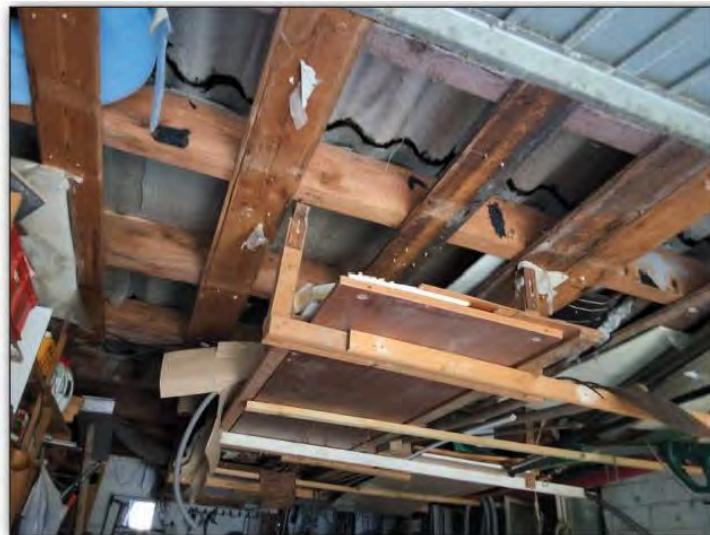


Foto 28:

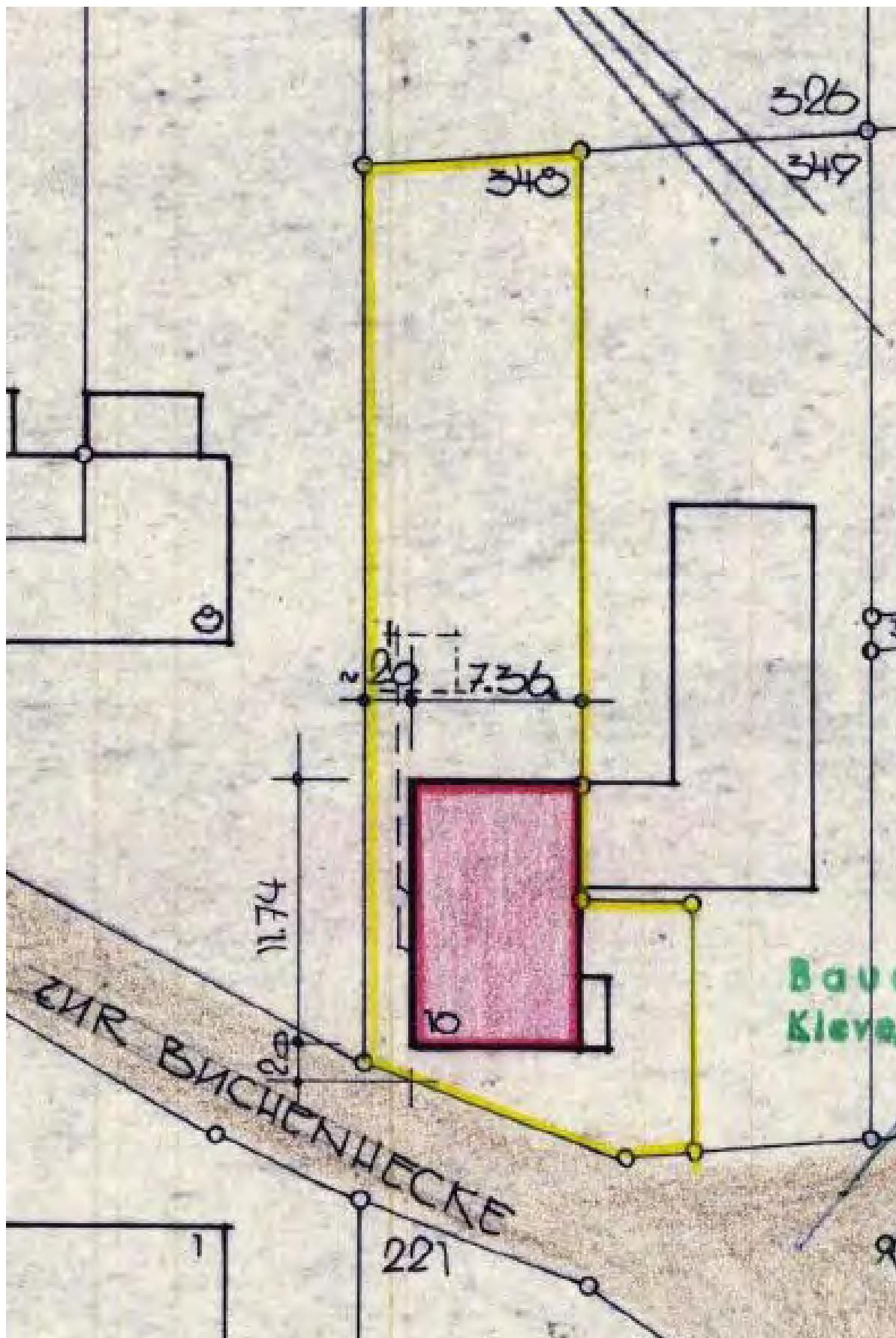
Garage innen

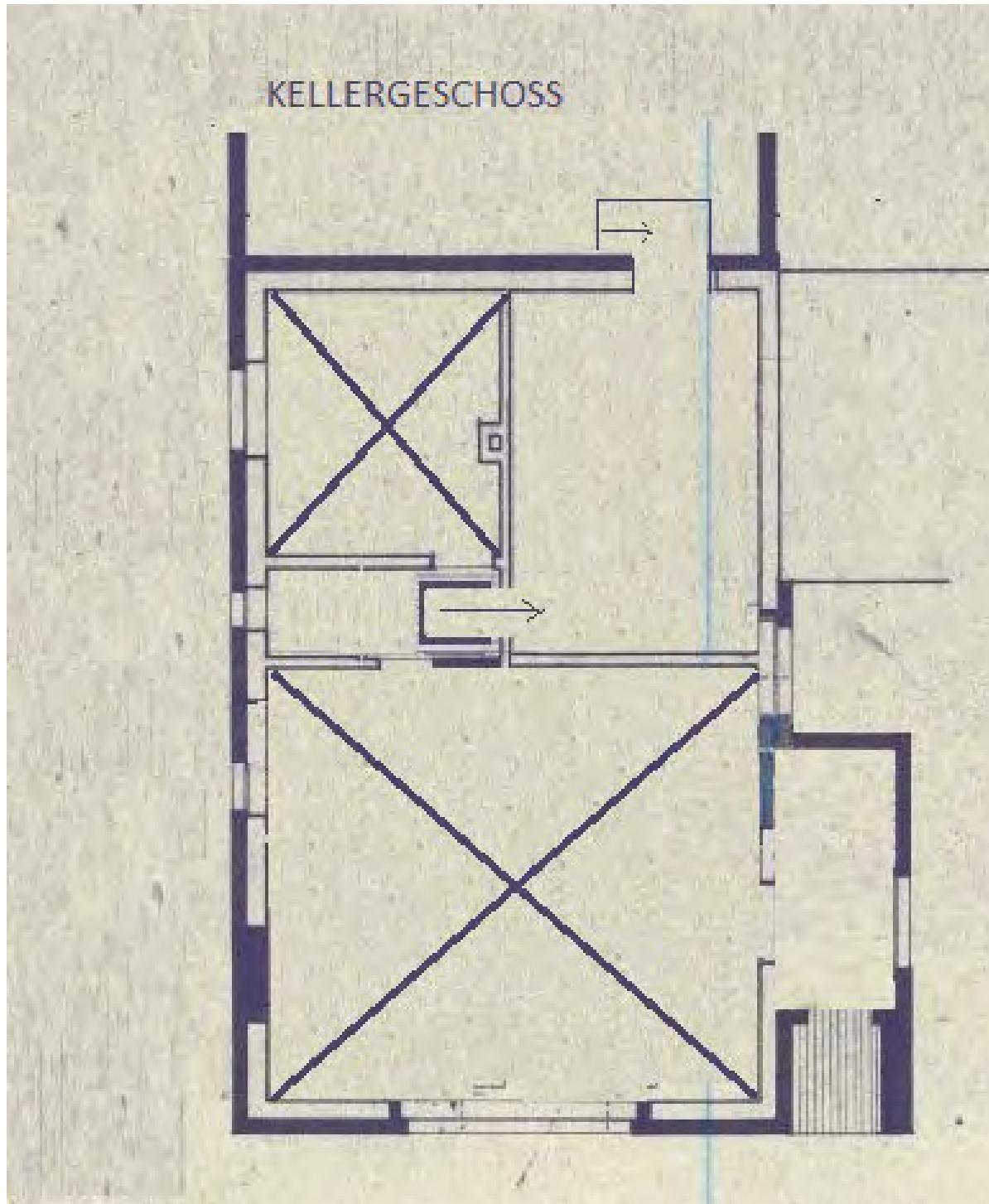


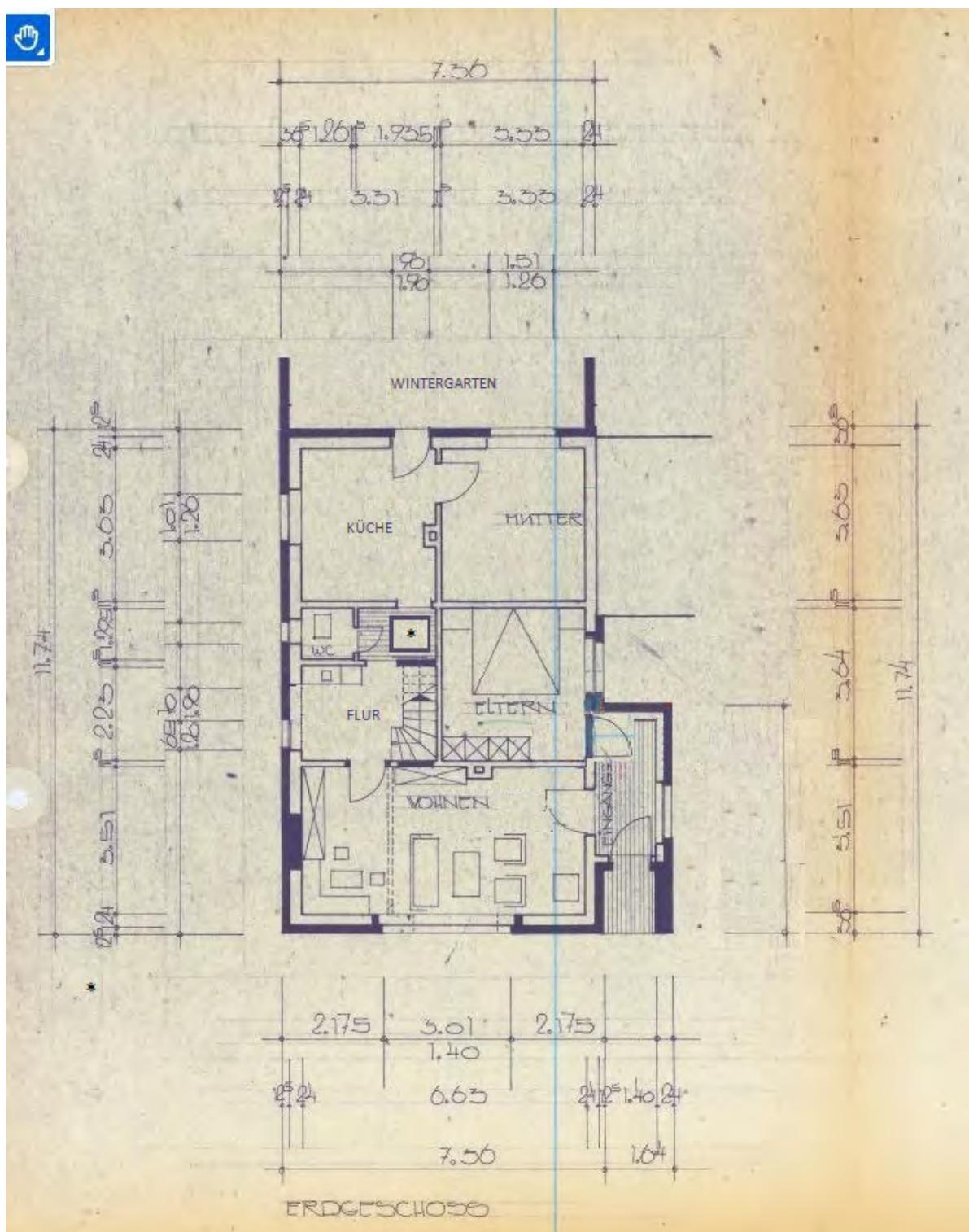
Foto 29:

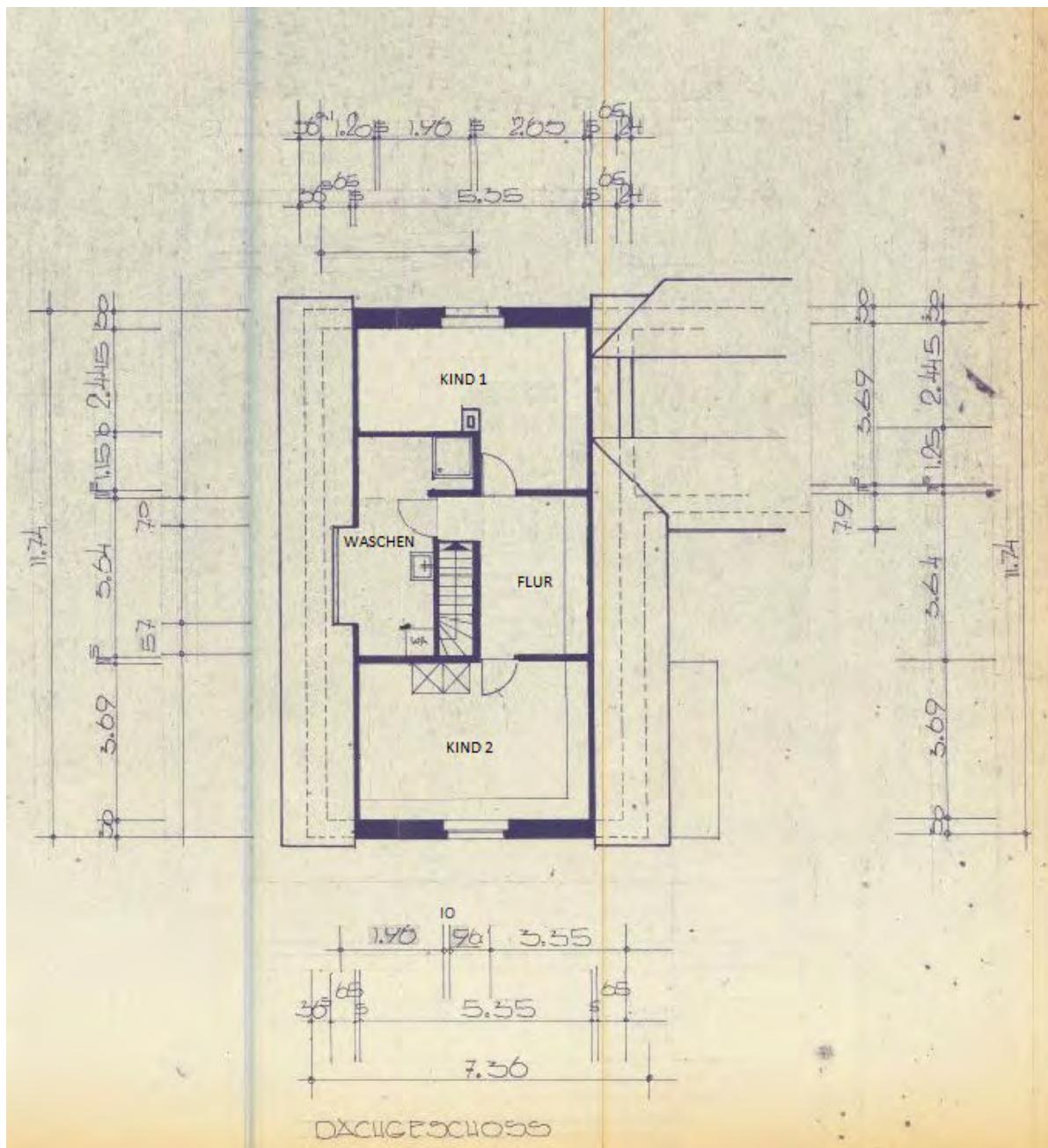
Gastank

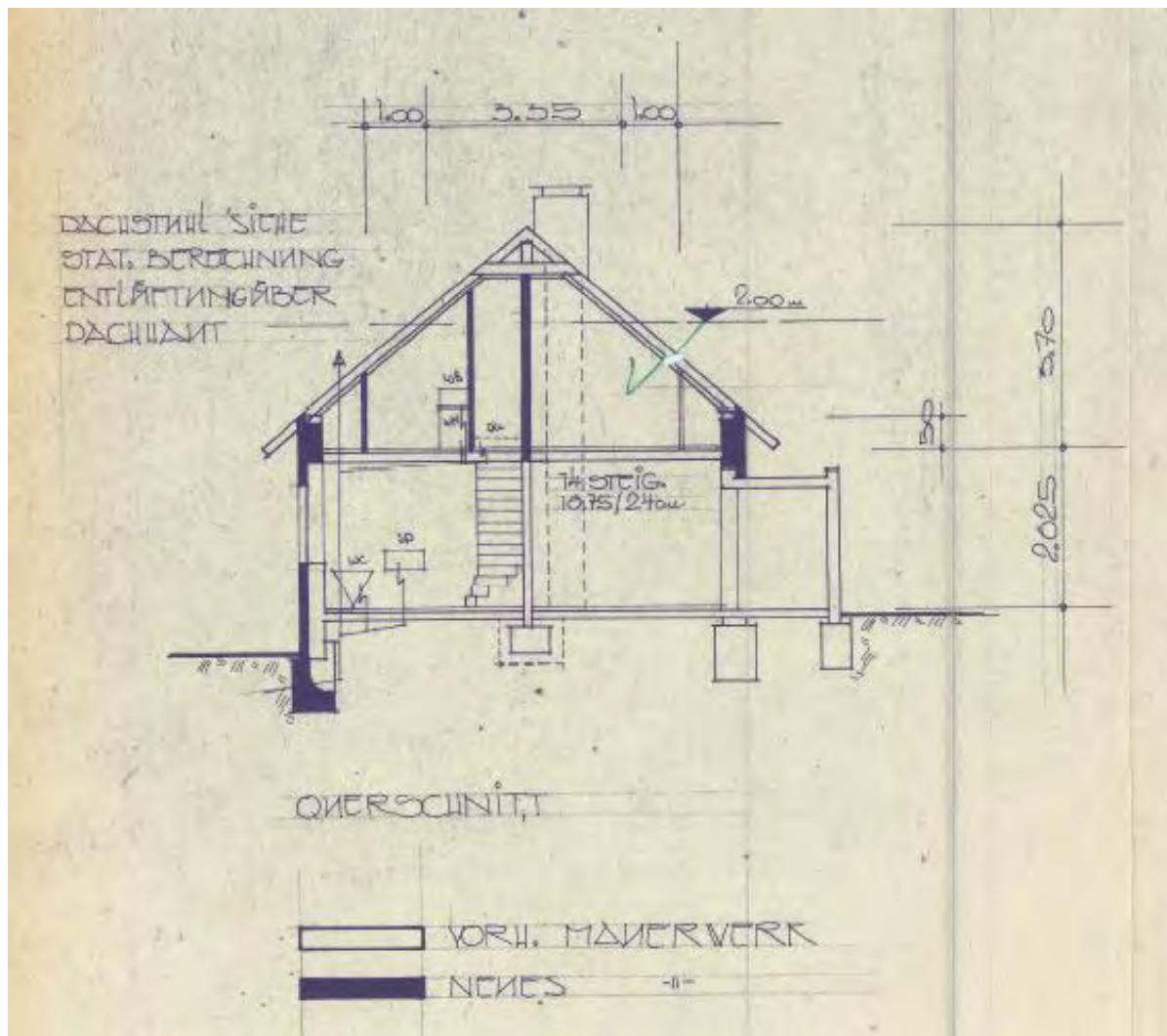
11.5 Lageplan und Bauzeichnungen

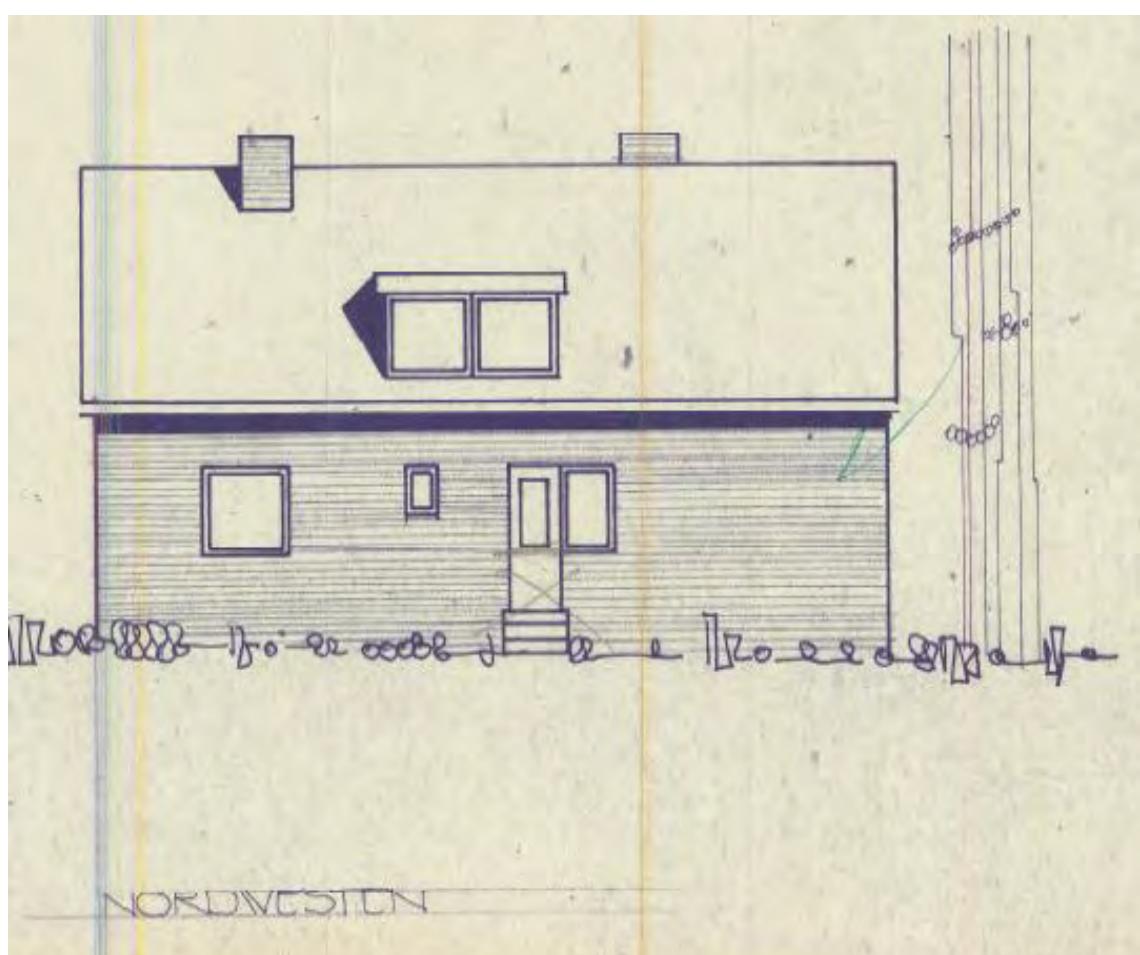
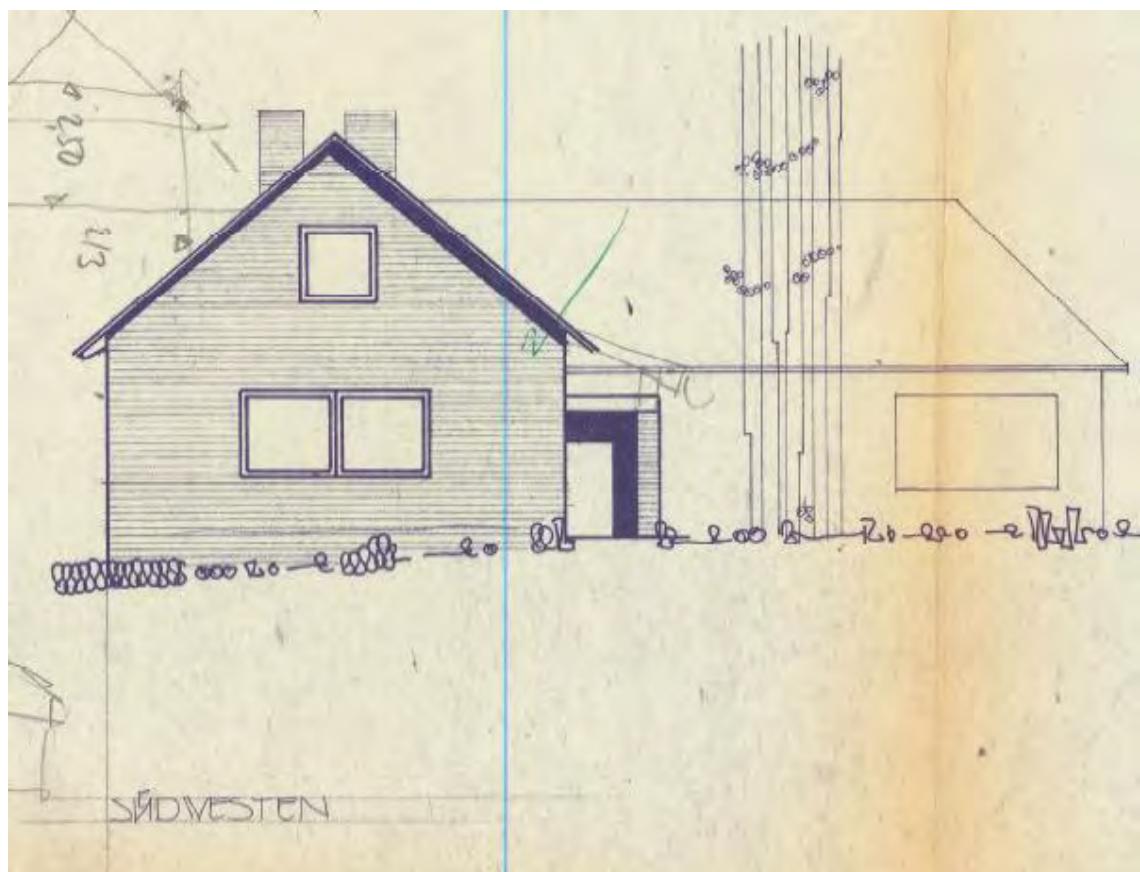












11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

1. Berechnung

Geschoss / Grundriss ebene	(+/-)	Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossan- teil	Grundflä- che Ge- schoss	Erläuterung
			(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	7,36	11,74	86,41		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	1,64	5,14	8,43	94,84	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	7,36	11,74	86,41	86,41	
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	5,77	4,06	23,43	23,43	
							Gesamtfläche: 204,68

Summe Gesamtfläche 204,68 m²

11.7 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

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

Erdgeschoss (EG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Dreh-pel	auf Länge	Dach-nei-gung	Abzug	Wohnflä-che Raum-anteil	Wohnflä-che Raum	Erläuterung
				(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Eingang	1	+	1,00	3,36	1,40	4,70					4,70	4,70	
Wohnen	2	+	1,00	3,51	6,63	23,27					23,27	23,27	
Flur	3	+	1,00	2,23	2,18	4,85					4,85		
Flur	3	+	1,00	1,30	1,94	2,51					2,51	7,36	
WC	4	+	1,00	1,30	1,17	1,52					1,52	1,52	
Küche	5	+	1,00	3,31	3,63	12,02					12,02	12,02	
Mutter	6	+	1,00	3,33	3,63	12,09					12,09	12,09	
Eltern	7	+	1,00	3,64	3,33	12,12					12,12	12,12	
													Gesamtfläche: 73,08

Dachgeschoss (DG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Dreh-pel	auf Länge	Dach-nei-gung	Abzug	Wohnflä-che Raum-anteil	Wohnflä-che Raum	Erläuterung
				(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Flur	1	+	1,00	3,64	3,35	12,19					8,33		
									0,61	3,64	40,00	3,86	
Flur	1	+	1,00	0,79	0,96	0,76					0,76	9,09	
Kind 1	2	+	1,00	6,75	2,45	16,50					11,36		
									0,63	2,45	40,00	2,54	
									0,61	2,45	40,00	2,60	

Kind 1	2	+	1,00	1,25	3,35	4,17					3,10	14,46	
							0,61	1,25	40,00	1,07			
Bad	3	+	1,00	1,96	3,54	6,94					5,76		
							0,72	0,57	40,00	0,53			
							0,72	0,70	40,00	0,65			
Bad	3	+	1,00	1,15	2,91	3,35					2,50	8,26	
							0,72	1,15	40,00	0,85			
Kind 2	4	+	1,00	3,69	6,63	24,46					16,80	16,80	
							0,63	3,69	40,00	3,83			
							0,63	3,69	40,00	3,83			
													Gesamtfläche: 48,61

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 121,69 m²