

Auftraggeber:

Amtsgericht Kleve
Schloßberg 1
47533 Kleve

Datum: 02.02.2026
Gutachten Nr. 475742546
Gericht AZ: 27 K 27/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück **Van den Bosch Str. 4, 47574 Goch Flur 25 Flurstück 377 und 380**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **28.01.2026** ermittelt mit



521.200 €

(in Worten: fünfhunderteinundzwanzigtausendzweihundert Euro)

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

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 37 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten und 1 Foto enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Van den Bosch Str. 4, 47574 Goch
Gutachten Nr. 475742546

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.7 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 12 -
3.1.Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 21 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 22 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 22 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr	- 22 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 22 -
3.2.4 Innenansichten	- 22 -
3.2.5 Gebäudetechnik	- 22 -
3.2.6 Sonstiges.....	- 22 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 23 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 23 -
3.5 Zubehör	- 23 -

3.6 Rechte und Belastungen.....	- 24 -
3.7 Mietverhältnis	- 24 -
4 Wertermittlung	- 24 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 24 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 24 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 26 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 27 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren	- 28 -
4.4.2 Sachwertberechnung	- 33 -
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes.....	- 35 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	- 36 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 37 -
6.1 Grundrisskizzen.....	- 38 -
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	- 40 -
6.3 Flurkarte	- 42 -
6.4 Fotos.....	- 43 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 44 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 45 -
6.7 Anliegerbescheinigung	- 50 -
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 52 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	27 K 27/25
	Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss plus Garage und 2/ 8 Eigentumsanteile an der Verkehrsfläche als Zugang
	Adresse	Van den Bosch Str. 4, 47574 Goch
	Besonderheit	Keine Innenbesichtigung möglich
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	24.11.2026
	Ortstermin	28.01.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	28.01.2026

Gebäude	Baujahr	2010 ursprüngliche Erstellung 2017 Nutzungsänderung PKW Garage und Erweiterung Wohnraum im Erdgeschoss
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 93,08 m² Erdgeschoss rd. 95,05 m² Dachgeschoss gesamt 188,13 m² 50,66 m² Nutzfläche Erdgeschoss
	Grundstücksgröße	Flurstück 377 rd. 320 m² davon 2/8 Eigentumsanteile Flurstück 380 rd. 544 m²

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 30 BauGB
	Baulast	Vorhanden – Nicht wertrelevant
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert Flurstück 377	rd. 3.200 €
	Bodenwert Flurstück 380	rd. 108.800 €
	Restnutzungsdauer	64 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 518.000 €
	Vorläufiger Vergleichswert	rd. 530.000 €
	BoG	./. 3.200 €
	Verkehrswert	521.200 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Van den Bosch Str. 4, 47574 Goch, Flur 25, Flurstücke 380 und 377** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Goch	8241	Goch	25	380	518.000 €
Goch	8220	Goch	25	377	3.200 €
Summe					521.200 €

1 Vorbemerkung

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

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

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

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

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit

schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Kleve am 24.11.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.12.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

7) ob und mit welchen Fristen eine Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen nach der SelbstüberwachungsVO für Abwasser NRW erforderlich ist.

Zu den Fragen des Gerichts:

- 1) ob ein Gewerbebetrieb noch geführt wird und in welchem Umfang, kann nicht eindeutig beziffert werden. Lt. Grundbuchangaben und Adresse ist ein Immobilienbüro gemeldet
- 2) Maschinen oder Betriebseinrichtungen aufgrund der reinen Außenbesichtigung nicht bezifferbar
- 3) kein Wohnungs- und/bzw. Teileigentum
- 4) Bescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 5) die Gebäudeeinemessung gemäß § 16 VermKatG NRW ist erfolgt.
- 6) Negativbescheinigung ist in der Anlage beigelegt
- 7) eine Bescheinigung zur Dichtheit der auf dem Grundstück befindlichen Abwasserleitungen wurde nicht vorgelegt.

1.3 Bewertungsobjekt

Mit Baugenehmigung 188/08 vom 20.11.2008 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Die Schlußabnahme datiert auf den 18.03.2010.

Mit Baugenehmigung 179/15 vom 03.02.2016 erfolgte die Genehmigung zur Nutzungsänderung der Pkw Garage und der Erweiterung des Wohnraumes im Erdgeschoss. Die Schlußabnahme datiert auf den 07.03.2017.

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nebst Garage, welches 2010 in Massivbauweise auf einem rd. 544 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 93 m² besteht aus der Diele, der offenen Küche, dem Gästezimmer, dem Badezimmer mit Dusche und dem offenen Wohnen und Essbereich mit Zugang zur Terrasse.

Zudem befinden sich der Abstellraum, das Büro, der Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 51 m² in der ehemaligen Garage.

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 95 m² besteht aus dem Flur, dem Elternschlafzimmer, den zwei Kinderzimmern und dem Badezimmer.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gasheizung.

Die Zuwegung zur Immobilie erfolgt über das Flurstück 377 als allgemeine Verkehrsfläche, wovon 2/8 Anteile dem hiesigen Verfahren zuzurechnen sind.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **28.01.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 28.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 12.11.2026 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen.

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

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Mitarbeiter

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010 und 19.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 28.01.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Kleve und der Stadt Goch
- Grundbuchauszug vom 24.07.2025
- Liegenschaftskarte vom 08.12.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Goch

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
8220	1	25	377	Verkehrsfläche Van den Bosch Str.	320

Bestandsverzeichnis

Nutzung: Verkehrsfläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nummer der Eintragung 1

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Bau und Betrieb einer Gasfernleitung zu Gunsten der Thyssen AG Duisburg-Hamborn nach Maßgabe des rechtskräftigen Enteignungsbeschlusses des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 07.05.1965 – 21.50-3/63-. Eingetragen auf Ersuchen des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 13.07.1965 mit dem Vorrang vor allen sonstigen in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Rechten am 21.07.1965 in Goch Blatt 4560, nach Goch Blatt 1100 übertragen am 27.12.1965, eingetragen in Goch 630 am 29.10.1968 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.08.2008.

Lfd. Nummer der Eintragung 7

Lastend auf den Anteilen der XX (Abt. I Nr. 4.4) und der XX (Abt. I Nr. 4.12) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 27/25). Eingetragen am 24.07.2025

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

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Goch

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
8241	1	25	380	Gebäude und Freifläche Van den Bosch Str. 4	544

Bestandsverzeichnis

Nutzung: Gebäude und Freifläche

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 27 K 27/25). Eingetragen am 24.07.2025

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

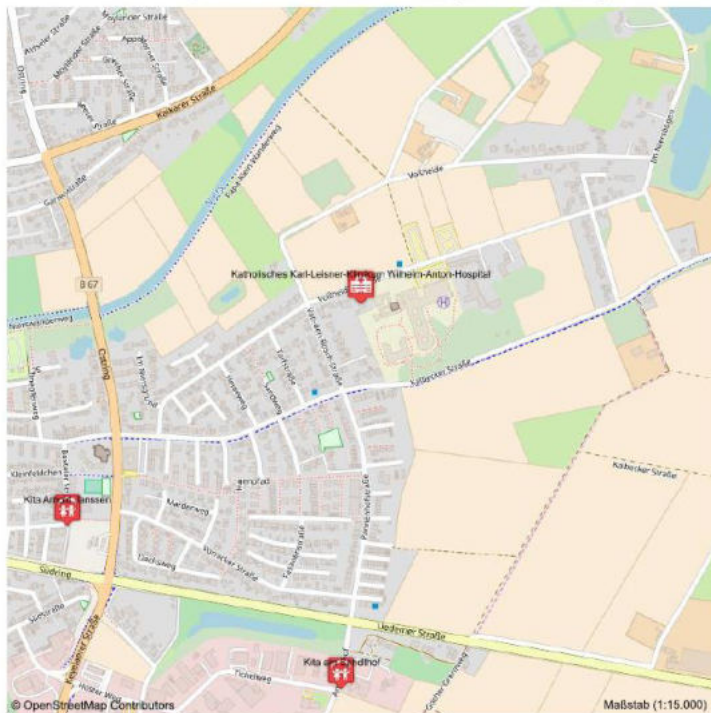
3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Kreis	Kleve
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Goch
Ort und Einwohner	Goch zählt rund 35.374 Einwohner (30. Juni 2016), die sich wie folgt auf die acht Ortsteile verteilen: • Goch (20.543 Einwohner) • Asperden (2.340 Einwohner) • Hassum (1.142 Einwohner) • Hommersum (502 Einwohner) • Hülm (715 Einwohner) • Kessel (2.134 Einwohner) • Nierswalde (1.039 Einwohner) • Pfalzdorf (6.959 Einwohner).
Makrolage	Die Stadt Goch ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie liegt am unteren linken Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes NRW und ist Mitglied der Euregio Rhein Waal. Die Stadt Goch grenzt im Norden an die Stadt Kleve und die Gemeinden Kranenburg und Bedburg Hau, im Osten an die Gemeinde Uedem, im Süden an die Gemeinde Weeze sowie im Westen an die Gemeinden Bergen und Gennep (beide Provinz Limburg, NL).
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Goch. Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in homogen bebautem Straßenabschnitt. Die Mikrolage ist als mittel einzustufen.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,4 km)
Zahnarzt	(1,4 km)
Krankenhaus	(0,2 km)
Apotheke	(1,4 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(30,4 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(5,7 km)
Realschule	(10,5 km)
Hauptschule	(3,7 km)
Gesamtschule	(1,6 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(13,5 km)
DB Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(8,8 km)
DB Bahnhof ICE	(29,1 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Goch (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Goch (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (29,1 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Niederrhein [NRN] (8,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Pannenhofstraße (0,1 km)

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

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage	Das Grundstück Flurstück 380 besitzt einen rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer mittleren Breite von 22 m und einer mittleren Tiefe von 25 m.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Van den Bosch Straße ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen. Das Bewertungsobjekt liegt am Ende des privaten Weges Flurstück 377.
Immissionen	Nennenswerte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 10.12.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch nicht mehr zu erheben ist. Die Grundstücke sind kanalmäßig erschlossen. Kanalanschlussbeiträge und Kanalanschlusskosten wurden bereits festgesetzt und entrichtet. Forderungen bestehen nicht mehr.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse ¹	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

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

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kleve vor. (siehe Punkt 2.4)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten Nach Auskunft des Kreises Kleve vom 08.12.2025 sind für die Bewertungsgrundstücke in dem geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 11.12.2025 sind zu Lasten der Grundstücke Baulasteintragungen eingetragen. Baulastenblatt Nr. 1138 und 2215

Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt.

Baulastenverzeichnis von Goch Baulastenblatt Nr. 1138 Seite 1

Grundstück Goch, Van-den-Bosch-Straße
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Goch
nach dem Liegenschaftskataster

Flur 25

Flurstück 377

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Das Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 377 (van-den-Bosch-Straße), dient dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 378 (van-den-Bosch-Straße 2) zur Erschließung dieses Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „van-den-Bosch-Straße“. Hierzu wird ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Eingetragen am 13.05.2008 <i>Windhuis</i> 	<u>Zu lfd. Nr. 1:</u> Reg.-Nr. GF 00016-08
2	Das Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 377 (van-den-Bosch-Straße), dient dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 380 (van-den-Bosch-Straße 4) zur Erschließung dieses Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "van-den-Bosch-Straße". Hierzu wird ein uneingeschränktes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht eingeräumt.	<u>Zu lfd. Nr. 2:</u> Reg.-Nr. VB 00188-08 Mit dem belasteten Grundstück von Blatt Nr. 1202 hierher übertragen. Goch, 23.07.2010 <i>Windhuis</i>
3	Das im beigegeführten Lageplan grün markierte Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 377 (van-den-Bosch-Straße), dient dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 388 (van-den-Bosch-Straße 4 a) zur Erschließung dieses Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße van-den-Bosch-Straße. Hierzu wird ein uneingeschränktes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht eingeräumt. Eingetragen am 23.07.2010 <i>Windhuis</i> 	<u>Zu lfd. Nr. 3:</u> Reg.-Nr. VB 00179-09 Mit dem belasteten Grundstück vom Blatt Nr. 1300 hierher übertragen. Goch, 23.07.2010 <i>Windhuis</i>
4	Wir sind mit der Grenzbebauung auf die Grenze zu unserem Grundstück einverstanden und verpflichten uns, zu gegebener Zeit an die vorhandene Grenzbebauung des Grundstückes Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 328, in gleicher Weise anzubauen. Eingetragen am 14.10.2011 <i>Windhuis</i> 	<u>Zu lfd. Nr. 4:</u> Mit dem belasteten Grundstück von Blatt Nr. 353 hierher übertragen. Goch, 14.10.2011 <i>Windhuis</i>

Ablichtung

Baulastenverzeichnis von Goch Baulastenblatt Nr. 1138 Seite 2

Grundstück Goch, Van-den-Bosch-Straße
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung	Goch	Flur	25	Flurstück	377
	nach dem Liegenschaftskataster				

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
5	Das Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 377 (van-den-Bosch-Straße), dient dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 25, Flurstück 379 (van-den-Bosch-Straße) zur Erschließung dieses Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche "van-den-Bosch-Straße". Hierzu wird ein uneingeschränktes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht eingeräumt. Eingetragen am 23.01.2023 <i>Windhuis</i> 	



Das es sich um eine Verkehrsfläche handelt stellen diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte keine zusätzliche Wertbeeinflussung dar.

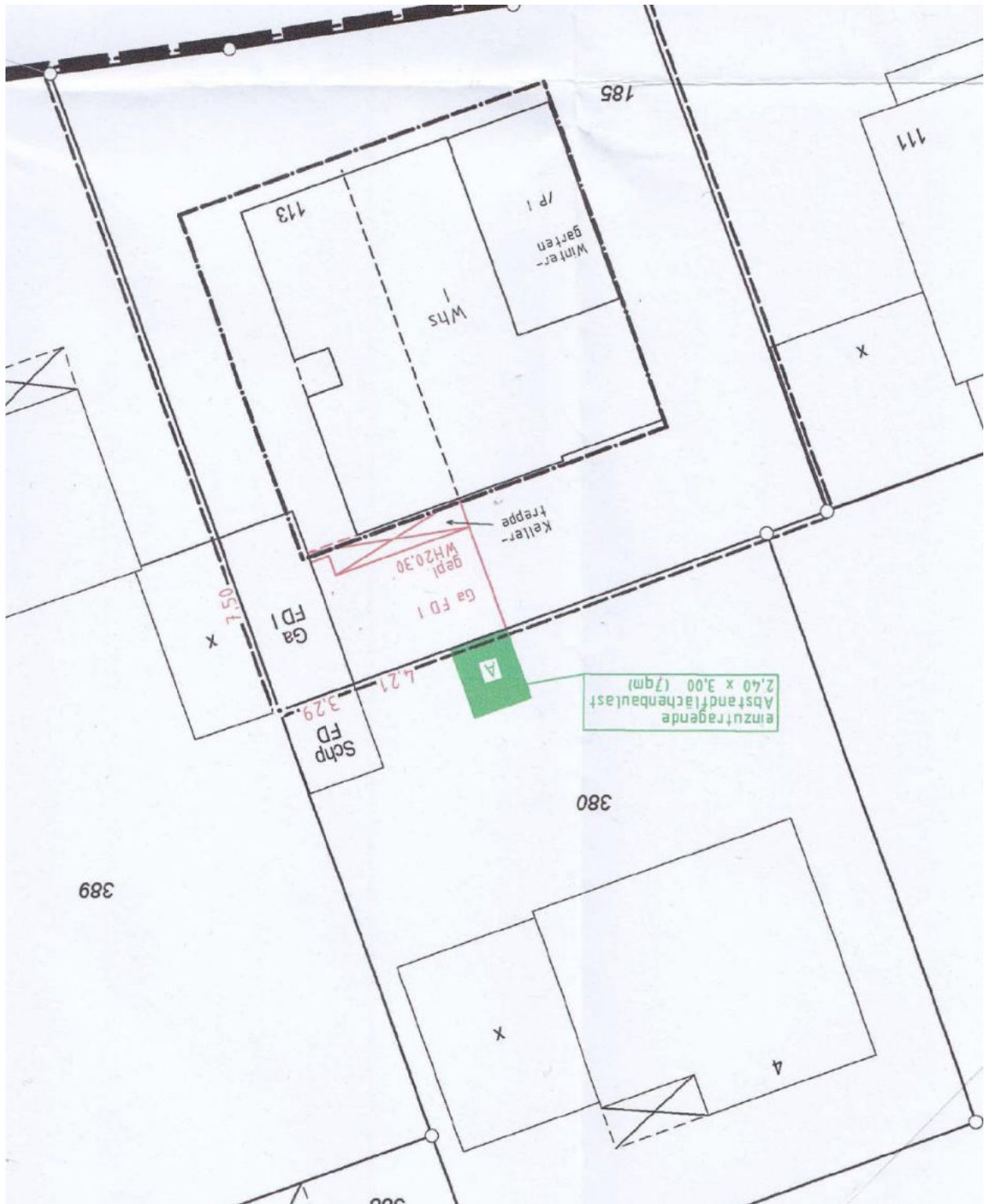
Ablichtung

Baulastenverzeichnis von Goch Baulastenblatt Nr. 2215 Seite 1

Grundstück Goch, Van-den-Bosch-Straße 4
(Gemeinde, Straße, Nr.)

Gemarkung Goch Flur 25 Flurstück 380
nach dem Liegenschaftskataster

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Zugunsten der auf dem Grundstück Gemarkung: Goch, Flur: 25, Flurstück 185 zu errichtenden Garage, wird das Grundstück entlang der gemeinsamen Grenze zum vorgenannten Grundstück auf der im amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin C. Monka vom 10.05.2019 grün markiert dargestellten Fläche von baulichen Anlagen und Gebäuden freigehalten. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Eintragung. Die übernommene Abstandsfläche wird auf die für das Grundstück geltende Abstandsfläche nicht angerechnet. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder gestattet werden kann, bleiben hiervon unberührt. Eingetragen am 25.10.2019 <i>MH</i> 	Zu lfd. Nr. 1: Reg.-Nr. 380-2019



Die Baulasteintragung stellt keine zusätzliche Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt dar, die Abstandflächenbaulast nur einen minimalen Anteil an dem Gesamtgrundstück hat

Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 09.12.2025 bestehen keine Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege und die Gartendenkmalpflege.								
Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Goch vom 08.12.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Zweckbestimmung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für Land NRW (WFNG NRW) (früher Wohnungsbindungsgesetz).								
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.								
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 08.12.2025 wird bescheinigt, sich das Bewertungsobjekt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/4 Goch 1. Änderung liegt. <table><tr><td>Art der baulichen Nutzung</td><td>Reines Wohngebiet</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse I</td><td></td></tr><tr><td>Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)</td><td></td></tr></table> Der FNP stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche fest.	Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	GRZ	0,4	Zahl der Vollgeschosse I		Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet								
GRZ	0,4								
Zahl der Vollgeschosse I									
Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)									
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.								
Entwicklungsstufe	Bauland								

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Abmessungen Haupthaus	ca. 11,30 m x 10,25 m	minus	
	ca. 4,035 m x 1,75 m	Grundfläche ca.	108,76 m ²
Abmessungen ehemalige	ca. 6,00 m x 8,00 m	plus	
Garage	ca. 4,42 m x 2,50 m	Grundfläche ca.	59,05 m ²

Energetische

Eigenschaften Energieausweis wurde nicht vorgelegt

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

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

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

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	2010

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
Fassade	Dämmputz
Dachkonstruktion	Walmdach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppen	unbekannt

3.2.4 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt Innentüren unbekannt
Fenster	Kunststoff, 2-fach Verglasung,
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteile	unbekannt

3.2.5 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasheizung lt. Bauakte
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	vermutlich über Gasheizung

3.2.6 Sonstiges

Außenanlagen	offener Vorgarten, eingefriedeter Garten hinter dem Haus
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)

Grundrissgestaltung die Grundrissituation ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen, deren Richtigkeit unterstellt wird.

3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

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

Zu Mängeln und Schäden können aufgrund der reinen Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden. Aufgrund des jungen Baualters wird unterstellt, dass notwendige Renovierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung getätigt werden.

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet zentral in der Stadt Goch.

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

3.5 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten;

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

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

3.6 Rechte und Belastungen

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

Auftragsgemäß bleiben diese in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

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

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

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

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

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV)

ermittelt. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Sachwertverfahrens herangezogen.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Kleve vom 30.01.2026 vor.

Gemeinde	Goch
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160037
Der Bodenrichtwert ² beträgt	200,00 €/m ² (Ein-,zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Tiefe	30 m
Geschosszahl	I-II

Abgabenfreier BW Flurstück 380: $544 \text{ m}^2 * 200 \text{ €/m}^2 =$	108.800,00 €
---	---------------------

Für Verkehrsflächen werden 25% des Bodenrichtwertes veranschlagt:

Abgabenfreier BW Flurstück 377: $320 \text{ m}^2 * 200 \text{ €/m}^2 * 20\% * 2/8 \text{ Eigentumsanteil} =$	3.200,00 €
--	-------------------

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

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

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL)

² Quellennachweis GMB Kreis Kleve 2025 und Boris.nrw vom 30.01.2026

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautes Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

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

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

Baupreisindex (BPI)

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

Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

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

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

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

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

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

Objekt : Van den Bosch Str. 4 47574 Goch

Baujahr: 2010

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 64 Jahre

lineare Alterswertminderung: 20 %

keine werthaltigen Bauteile vorhanden

Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Modernisierungsgrad: umfassend modernisiert

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21 / 1.23	816	905	1040	1256	1567	
Gebäudestandardkennzahl						3,46

Außenwände	1 x 23% x 1256	289 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1256	188 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1040	114 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1040	114 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1040	114 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1040	52 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1256	113 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1040	94 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1040	62 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1140 €/m² BGF

Normgebäude, Besondere Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

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

Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

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

4.4.2 Sachwertberechnung

freistehendes Einfamilienhaus

Wertermittlungssichttag (WEST):	28. Januar 2026
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	190,6 XI 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	190,6
Baujahr:	1953
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	64 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m ² :	1140 €/m ² BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel/Gehoben	1140 €/m ² BGF

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG	11,300	x	10,250	115,83 m ²
EG	-4,035	x	1,750	-7,06 m ²
EG ehemalige Garage	6,000	x	8,000	48,00 m ²
EG Anbau	4,420	x	2,500	11,05 m ²
DG	11,300	x	10,250	115,83 m ²
Brutto-Grundfläche				283,64 m²

Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	283,64 m ²
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190,6

Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	2010	1.140 €/m ² BGF
NHK _{mod.} Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		1.140 €/m ² BGF
NHK_{ind.} Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag		
(NHK _{mod.} x angepasster BPI / 100)		2.173 €/m² BGF

Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Herstellungswert EFH (BGF x NHK _{ind.})	616.349,72 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten	616.349,72 €

Alterswertminderung

RND zur GND in Prozent 20,00% (linear)	-123.269,94 €
Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST	493.079,78 €

Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

Zeitwert der besonderen Einrichtungen

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	493.079,78 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	14.792,39 €
Bodenwert	108.800,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	616.672,17 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor 0,84	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	518.004,62 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eigentumsanteil an der Verkehrsfläche	3.200 €

Sachwert des Grundstücks **521.204,62 €**
Sachwert des Grundstücks gerundet **521.200,00 €**

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

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

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2290 €/m ²		
Gemeinde	Goch		
Immobilienrichtwertnummer	160002		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel - gehoben	22.0 %
Baujahr	1974	2010	22.7 %
Wohnfläche	119 m ²	239 m ²	-32.3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.0 %
Grundstücksgröße	525 m ²	544 m ²	0.4 %
Boden-/Lagewert	170 €/m ²	200 €/m ²	1.7 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.230 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		530.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.230 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 530.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

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

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes entspricht nahezu dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Sachwert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **van den Bosch Str. 4 47574 Goch, Flur 25, Flurstücke 380 und 377** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

521.200 €

(in Worten: fünfhunderteinundzwanzigtausendzweihundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Van den Bosch Str. 4, 47574 Goch, Flur 25, Flurstücke 380 und 377** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Goch	8241	Goch	25	380	518.000 €
Goch	8220	Goch	25	377	3.200 €
Summe					521.200 €

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

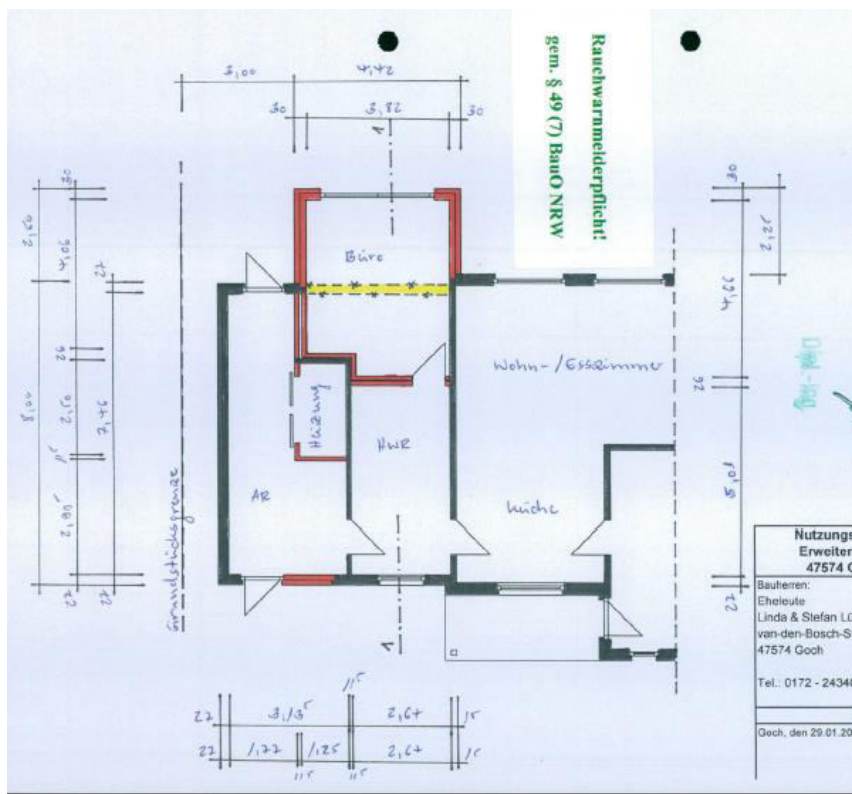
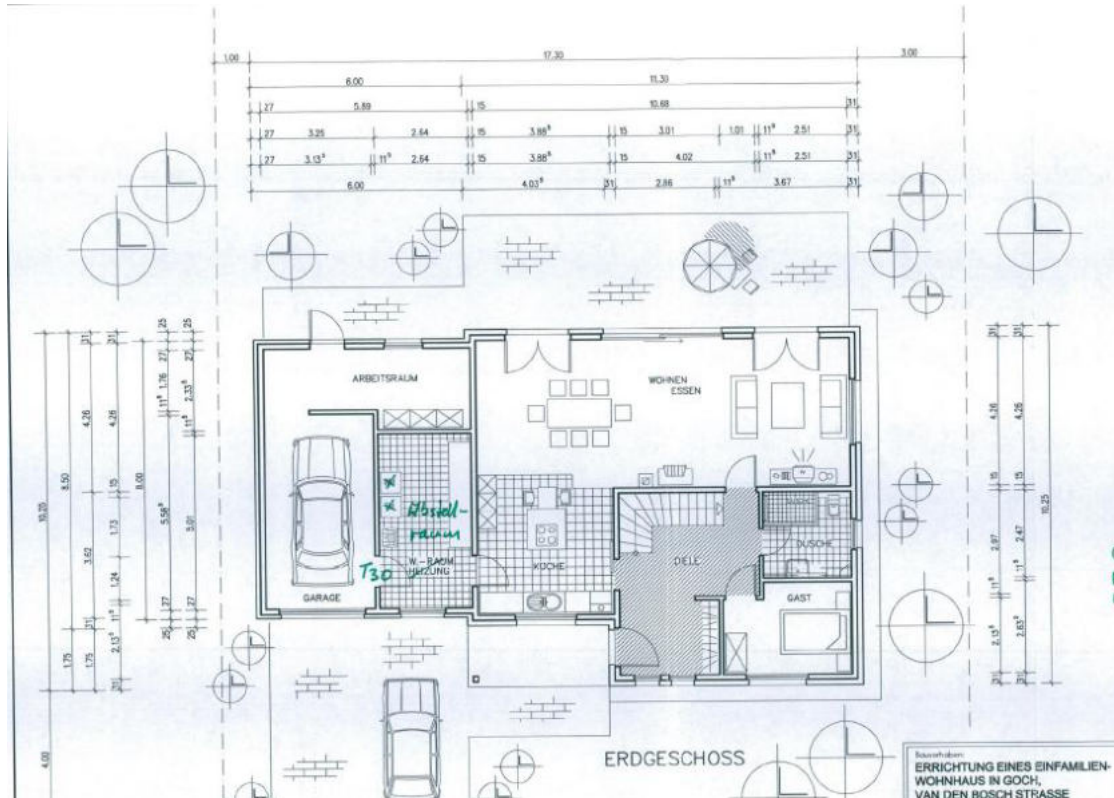
Kevelaer, 02. Februar 2026

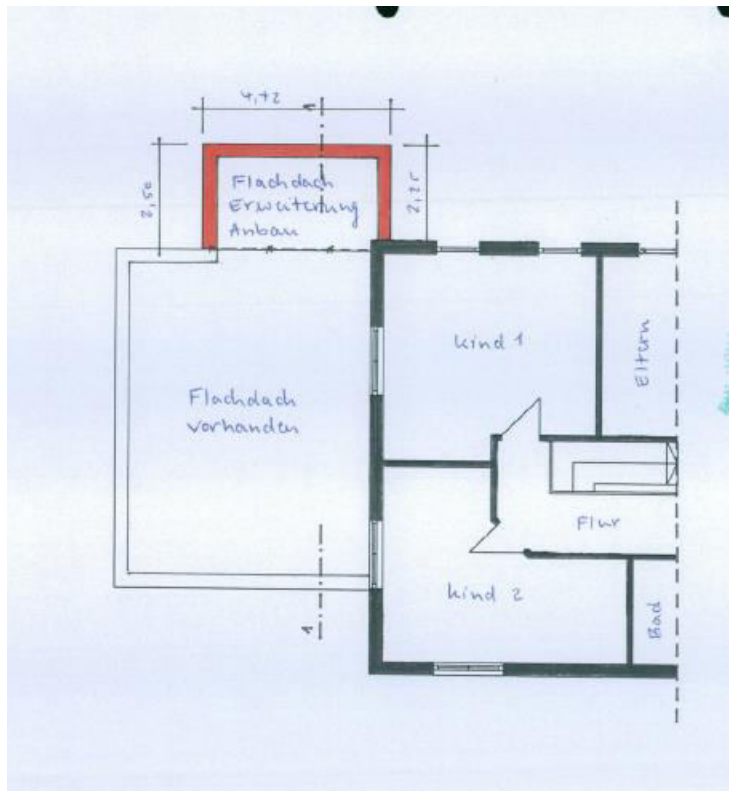
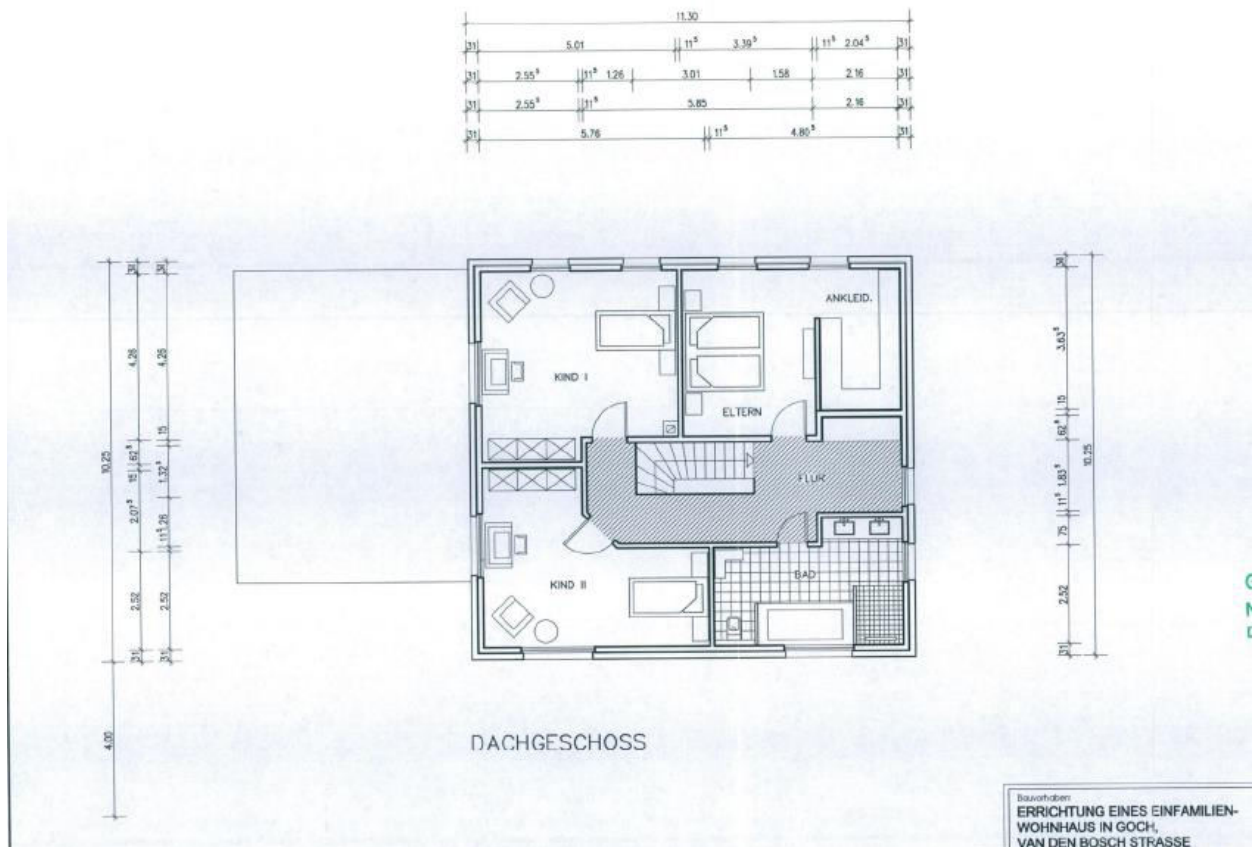
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisskizzen	38
6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung	40
6.3 Flurkarte	42
6.4 Fotos	43
Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	44
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	45
6.7 Anliegerbescheinigung	50
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	52

6.1 Grundrisskizzen





6.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Raumbezn.	Berrechnung			FA	B-Wfl	Fa
	Länge 1	Breite 1	Breite 2	Z-Summe	Summe	
Erdgeschoss						
Wohnen/Essen	10,680	4,260		45,497	W	45,50 0,
Küche	3,885	3,620		14,064	W	14,06 0,
Dusche	2,510	2,470		6,200	W	6,20 0,
Gast	3,670	2,135		7,835		
	+	2,510	0,500	1,255	W	9,09 0,
Diele	2,860	2,135		6,106		
	+	4,020	2,970	11,939		
	-	3,010	0,950	2,860		
	-	0,900	0,780	0,702	W	14,48 0,
W.-Raum	2,640	5,010		13,226	W	13,23 0,
Terrasse	5,000	3,000		15,000	W	15,00 0,
Fläche Erdgeschoss WFL					117,56	

Dachgeschoss						
Eltern	3,395	4,260		14,463		
	+	2,045	3,635	7,434	W	21,90 0,
Kind I	5,010	4,260		21,343		
	+	2,555	0,625	1,597	W	22,94 0,
Kind II	5,760	2,520		14,515		
	+	2,555	2,075	5,302		
	+	0,900	0,900	0,405	W	20,22 0,
Flur	5,850	2,585		15,122		
	-	3,010	1,325	3,988		
	+	2,160	1,835	3,964		
	+	2,010	0,625	1,256	W	16,35 0,
Bad	4,805	2,520		12,109		
	+	2,045	0,750	1,534	W	13,64 0,
Fläche Obergeschoss					95,05	

47574 Goch, 1.03.20

B.1) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen:

II. geplant:

1. Erdgeschoss:

a. Wohnhaus:

Wohnen/Essen	45.50 m ²	
Diele	14.48 m ²	
Küche	14.06 m ²	
Gast	9.09 m ²	
Dusche	6.20 m ²	
Terrasse	3.75 m ²	= 93.08 m ²

b. Garage:

AR	1.77x7.46+1.365x2.995	= 17.29 m ²	
Büro	3.82x4.06+2.495x0.60	= 17.01 m ²	
HWR	2.64x5.01	= 13.23 m ²	
Heizung	1.25x2.50	= 3.13 m ²	= 50.66 m ²

2. Dachgeschoss:

a. Wohnhaus:

Kind 1	22.94 m ²	
Eltern	21.90 m ²	
Kind 2	20.22 m ²	
Flur	16.35 m ²	
Bad	13.64 m ²	= 95.05 m ²

Wohn- und Nutzflächen

Erd- und Dachgeschoss insgesamt	= 238.79 m²
davon Wohnflächen	= 188.13 m ²
davon Nutzflächen	= 50.66 m ²

6.3 Flurkarte



**Kreis Kleve
Katasteramt**

Flurstück: 380
Flur: 25
Gemarkung: Goch
Van-den-Bosch-Str. 4, Goch

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 08.12.2025



6.4 Fotos

