



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47533 Kleve-Materborn, Jenaer Str. 3**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Materborn	1147	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Materborn	18	67

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker u. Immobiliengutachter
Hyp.Zert.S (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 16.09.2024, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.09.2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

253.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Allgemeine Definitionen	4
2.1	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
2.2	Verwertung des Gutachtens	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Makrolage	6
4.2	Mikrolage	6
4.3	Topographie.....	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Amtliches	8
4.6	Grundbuch	9
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	9
4.8	Sonstige Gegebenheiten	9
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung (<i>lt. Bauakte und Außenbesichtigung</i>).....	10
5.2.1	Keller.....	11
5.2.2	Außenwände	11
5.2.3	Dach	11
5.2.4	Fenster und Außentüren	11
5.2.5	Innenwände und -türen	12
5.2.6	Deckenkonstruktion und Treppen.....	12
5.2.7	Fußböden.....	12
5.2.8	Sanitäreinrichtungen	12
5.2.9	Heizung.....	12
5.2.10	Sonstige technische Ausstattung	12
5.2.11	Modernisierungen	12
5.2.12	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	13
5.2.13	Nebengebäude / Außenanlagen.....	13
5.2.14	Bauschäden, -mängel, Besonderheiten.....	13
6	Verfahrenswahl	14
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	14
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	14
7	Ermittlung des Bodenwerts	14
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	14
7.2	Bodenrichtwert	15
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	15
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	16
7.5	Methodik der Marktanpassung	17
8	Nachweis der Berechnungen	18
8.1	Bodenwertermittlung	18
8.2	Sachwertermittlung	19
8.2.1	Sachwertberechnung	19

8.2.2	Herstellungskosten.....	20
8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	21
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus	21
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	22
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	22
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
9	Verkehrswert	24
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
11	Anlagen.....	26
11.1	Lageübersicht	26
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	27
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	28
11.4	Fotos.....	35
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	42
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	48
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	49

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47533 Kleve, Jenaer Str. 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Materborn	1147	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Materborn	18	67	700,00 m ²

2 Allgemeine Definitionen

2.1 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 abgeleitet. 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 abgeleiteten wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (*soweit erstellt und verfügbar*) herangezogen worden. Bei den aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten, 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.

2.2 Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn angemessenen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (*Dringlichkeitsverkäufe*) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

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 der Verfasser 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	30.01.2024
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Teilungsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	16.09.2024 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>) sollen maßgebend sein. 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	16.09.2024 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Schäden, Ausstattung, allg. Zustand</i>) bezieht.

Tag der Orts-Besichtigung	16.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss waren zwei der drei Eigentümer anwesend.
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts 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 Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen.</p> <p>Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemaße 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 qkm leben mehr als 318.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort	Kleve
Einwohnerzahl	rund 53.000

Beschreibung	Die Stadt Kleve liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Materborn. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Kleve nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	normale Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in zwei bis drei km Entfernung erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform	eben
Straßenfront	rund 21 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 33 m
Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	freistehendes Wohngebäude mit grenzbebauter Garage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
abgabenrechtliche Situation	Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Jenaer Straße im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt sind. Somit wird das relevante Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Sofern öffentliche Lasten noch ausständig sind, ist eine Überarbeitung des Wertgutachtens angezeigt.
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahnfläche (<i>Wohnstraße , verkehrsberuhigt</i>)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Gas Telekommunikation

4.5 Amtliches

Altlastenverzeichnis	<p>Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut schriftlicher Auskunft des Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 08.07.2024, keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.</p> <p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	<p>Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.09.2024</i>) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	<p>Das Bewertungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.09.2024</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.</p>
Zustands- u. Funktionsprüfung der Abwasserleitungen	<p>Aktuell ist nach § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (<i>SüwVo Abw</i>) nur nach der Errichtung oder nach wesentlicher Änderung von im Erdreich verlegten Abwasserleitungen für häusliches Abwasser eine Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich.</p> <p>In festgesetzten Wasserschutzgebieten ist eine unverzügliche Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich, wenn bei der Prüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschwemmungen pp. festgestellt werden, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen.</p> <p>Das hier zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Eine Zustands- und Funktionsprüfung wird aktuell somit nicht gefordert.</p>
Denkmalschutz	<p>Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.09.2024</i>) kein Denkmalschutz.</p>
Planungsgrundlagen	<p>In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 1 (2) <i>BauGB</i>).</p> <p>Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Kleve Nr. 04_X01_01 – Dorfstraße Materborner Allee. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 04.Juni 1965.</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Allgemeines Wohngebiet (<i>WA</i>)</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Kleve Nr. 04_X01_01 - Dorfstraße Materborner Allee.</p>
Vollgeschosse	<p>zweigeschossig</p>
GRZ	<p>0,4</p>
GFZ	<p>0,7</p>

Bauweise	offene Bauweise, Einzelhaus
mögliche Bebaubarkeit	Die bauliche Ausnutzung entsprach am Qualitäts- und Wertermittlungstichtag laut amtlicher Bauakte den planungsrechtlichen Festsetzungen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	baureifes Land

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Materborn
Blatt	1147
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1: Gebäude- und Freifläche
Eintragungen in Abteilung II	lfd. Nr. 2: Teilungsversteigerungsvermerk

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	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.
nicht eingetragene Lasten oder Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde 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 Pacht- verhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Es wird von einem der Eigentümer selbst genutzt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden 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 Sonderfachleute 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 Sonderfachleuten, die einer gesonderten Beauftragung bedürfen.

5.2 Gebäudebeschreibung (*lt. Bauakte und Außenbesichtigung*)

Allgemeines	Hinweis: Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudezutrittsverweigerung seitens des Bewohners/Eigentümers, wird das Verkehrswertgutachten nach heutigem äußeren Eindruck erstellt. Die nachfolgenden Informationen sind der Bauakte entnommen, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Somit sind Abweichungen nicht auszuschließen.
Objekt- / Gebäudeart	zweigeschossiges Einfamilienhaus mit PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baugenehmigung / Baujahr	1964: Errichtung 1971: Umbau (Erweiterung durch Schließung des Balkons/Freisitzes) 1977: Renovierung der Außenfassade (Straße)
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise

Bau- und Unterhaltungszustand Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau

Energieausweis nicht vorhanden

5.2.1 Keller

Unterkellerungsart vollständig unterkellert

Fundamente Stahlbetonfundament- u. -bodenplatte

Kellerwände Stahlbetonausführung, Massivmauerwerk inkl. Putz

Kellergeschossdecke Stahlbetondecke

Kellerfußboden Betonböden mit Estrich

Kelleraußentreppe Betontreppe

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Klinkerverblendung

Wärmeschutz / Dämmung k.A.

5.2.3 Dach

Dachform Satteldach, Dachneigung: 30°

Dachkonstruktion Sparrendach, holzkonstruktiv

Dacheindeckung Flachdachpfannen

Dachrinnen / Fallrohre Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren

Dachgeschossdecke Stahlbetondecke

Dachraumausbau nicht ausgebaut

Treppe zum Dachraum Beton

Dachdämmung k.A.

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre Holztür mit seitlichem Glaselement

Fenster KG: Stahl und Holzfenster mit Einfachverglasung
EG-OG: Holzfenster mit Kunststoffrolläden Isolierverglasung
Teilweise Glasbaustein
DG: Stahlluken

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände	tragende: KBL und Kalksandsteine nicht tragende: Leichtbauweise
Innentüren	k.A.

5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

Geschossdecken	Stahlbetonausführung
Deckenflächen	KG/EG/OG: Kalk- und Kalkzementputz inklusiv Anstrich
Geschosstreppen	KG/EG/DG: Betontreppe

5.2.7 Fußböden

Bodenbelag	k.A.
-------------------	------

5.2.8 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	OG: Bad EG: Gäste-WC
-----------------------------	-------------------------

5.2.9 Heizung

Heizung	Gaszentralheizung, lt. Auskunft der Eigentümer im Jahr 2021 erneuert, mit Installationsanschlüssen zur Wärmeabgabe über Flach- und/oder Rippenheizkörper.
Warmwasser- versorgung	über Heizung
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf

5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	gem. den VDE-Bestimmungen des Baujahres
besondere technische Ausstattung	k.A.

5.2.11 Modernisierungen

Heizung	Gaszentralheizung 2021
durchgeführte Modernisierungs- maßnahmen	k.A.

5.2.12 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Kelleraußentreppe

5.2.13 Nebengebäude / Außenanlagen

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

5.2.14 Bauschäden, -mängel, Besonderheiten

**Bauschäden,
Baumängel,
Besonderheiten**

- Feuchteschäden an der Garagendecke und am Gebäudeanschluss zwischen Garage und Wohnhaus
- instandsetzen bzw. erneuern der Glasbausteine über dem Hauseingang
- Sturz über Wohnzimmerfenster muss saniert werden überprüfen der darüber liegenden Wand (wurde nachträglich errichtet durch Schließung des urspr. Balkons/Freisitzes)
- undichte Regenrinne
- Das Grundstück war vor allem im rückwärtigen Bereich (Garten) zugewachsen, somit konnte auch von außen keine vollständige Besichtigung stattfinden. Eine Freilegung des Grundstücks ist erforderlich.
- Über mögliche Schäden und Mängel im Wohnhaus können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

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 (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (*Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen*) ermittelt. Zudem sind gegebenenfalls besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel gemäß § 40 (1) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Eine Vergleichswertermittlung nach § 40 (1) ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen.

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

Bodenrichtwerte sind sehr selten auch der richtige Bodenwert eines Grundstücks. Zur Ermittlung des Bodenwerts eines Wertermittlungsobjekts ist es regelmäßig erforderlich, den Bodenrichtwert, der ein Durchschnittswert der Bodenrichtwertzone ist, an die Eigenschaften bzw. den Zustand des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Mit dieser Anpassung entsteht der objektspezifisch angepasste Bodenwert, der der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts sein kann, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind. 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 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmoblie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 250,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	360091
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück Laut Grundstücksmarktbericht 2024 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 33 m im Vergleich zu 35 m*) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 1,02, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um +2%.

Berücksichtigung der Abweichungen Unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 wie folgt geschätzt:

$$250,- \text{ €/m}^2 \times 1,02 = 255,- \text{ €/m}^2$$

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 (3) ImmoWertV 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 (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Alterswertminderungsfaktor

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

bauliche Außenanlagen / sonstige Anlagen

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

7.5 Methodik der Marktanpassung

allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am 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 von Sachwertfaktoren (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV).

Der in dieser Wertermittlung zugrunde 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 zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Merkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag.	16.09.2024
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	700,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Grundstücksfläche	700 m ²	250,00 €/m ²	175.000,00 €
	700 m ²		175.000,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			250,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungstichtag			250,00 €/m ²
Grundstücktiefenkorrektur gemäß Bodenrichtwertdefinition	250,00 €/m ²	x 1,02	255,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			255,00 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			255,00 €/m²
Grundstücksfläche			x 700,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 178.500,00 €

Der objektspezifisch angepasste **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 16.09.2024 insgesamt **178.500,00 €**

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus unterkellert	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	374,67 m ²	
Baupreisindex (BPI) 16.09.2024 (2010 = 100)	1,826	
• Regionalfaktor	1	
regionalisierter Baupreisindex	1,826	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	667,78 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.219,37 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	456.861,36 €	
• besondere Bauteile	6.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	462.861,36 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	9 Jahre
• Prozentual	71,25 %	
• Betrag	329.788,72 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	133.072,64 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	133.072,64 €	5.000,00 € pauschal

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		138.072,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (s. Abschnitt 8.2.6)	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	142.072,64 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	178.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	320.572,64 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	310.955,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Abschnitt 8.2.8)		-57.500,00 €
Sachwert	=	253.455,46 €
	rd.	253.000,00 €

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 unterkellerte Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außen-türen	11,00 %		1,00			
Innenwände u. -türen	11,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %		0,30	0,70		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		1,00			
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>65,50 %</i>	<i>34,50 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das unterkellerte Wohnhaus

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00 €/m ² BGF		
2	635,00 €/m ² BGF	65,50 %	415,93 €/m ² BGF
3	730,00 €/m ² BGF	34,50 %	251,85 €/m ² BGF
4	880,00 €/m ² BGF		
5	1.100,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 667,78 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

667,78 €/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 schadhafte Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten	geschätzter Zeitsachwert
Kelleraußentreppe	6.000,00 €	
Summe	6.000,00 €	

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus

Das 1964 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 2,0 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Punktesumme	2,0	

Ausgehend von den 2,0 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 ($2024 - 1964 = 60 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} =$) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*23 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 57 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus unterkellert“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 23 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 schadhafte Anlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschluss (Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation)	4.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	4.000,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes 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 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 320.000 €, bezogen auf ausgewertete Kauffälle im letzten Quartal 2023, den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,98 veröffentlicht. Neben der Auswertungsmethodik ist dem Grundstücksmarktbericht 2024 außerdem zu entnehmen, dass die einzelnen Anpassungsfaktoren angesichts individueller objektspezifischer Merkmale und des individuellen Käuferverhaltens Streuungen im Bereich von $\pm 20\%$ aufweisen. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren werden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch den veröffentlichten Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen.

Am Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Gebrauchtimmobilienspreise festzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung und der Marktsituation zum Jahresende 2023 und der weiter leicht zurückgehenden Gebrauchtimmobilienspreise bis zur Jahresmitte 2024 beurteilt der Gutachterausschuss den Sachwertfaktor bzw. die entsprechende Marktanpassung in Höhe von ca. **-3%** als angemessen und marktgerecht.

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 liegen, 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>erkennbare Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u> Für von außen erkennbare Schäden und Mängel, wie Schäden am Fenstersturz über dem Wohnzimmerfenster, Überprüfung der darüber liegenden Außenwand, Instandsetzung bzw. Erneuerung der Glasbausteine über dem Hauseingang, Feuchteschäden an der Garagendecke und am Gebäudeanschluss zwischen Garage und Wohnhaus, undichte Regenrinne u.a., werden pauschal 17.500,- € (15.000,-€ bis 20.000,-€) vom vorläufigen marktangepassten Sachwert abgezogen.</p>	-17.500,00 €
<p><u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> Freilegung/Herrichtung des Grundstücks, pauschal -7.500,- € (5 -10 tsd. €)</p>	-7.500,00 €
<p><u>fehlende Innenbesichtigung</u> Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war können sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal -20% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage (Wohnhaus + Garage rd. 138.000,-€) vorgenommen. Für die Entrümpelung der Gebäude werden rd. 5.000,- € angesetzt.</p> <p>Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.</p>	-32.500,00 €
Summe	-57.500,00 €

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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur Flurstück</u>	
Materborn	18	67

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 gerundet zu

253.000,00 €

abgeleitet.

Ich versichere, dass der Gutachterausschuss das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Kleve, den 20. September 2024

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

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schoofs, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

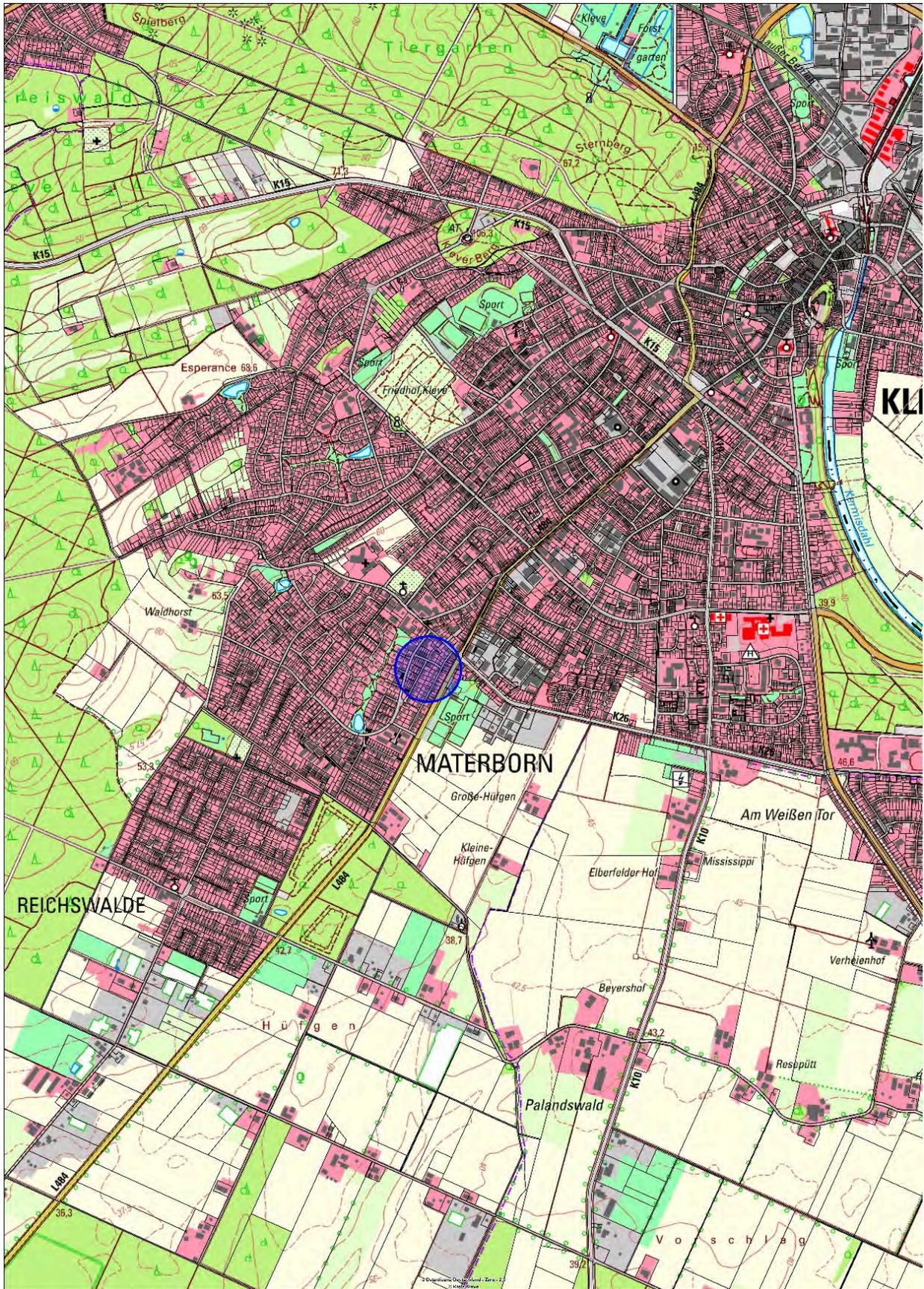
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

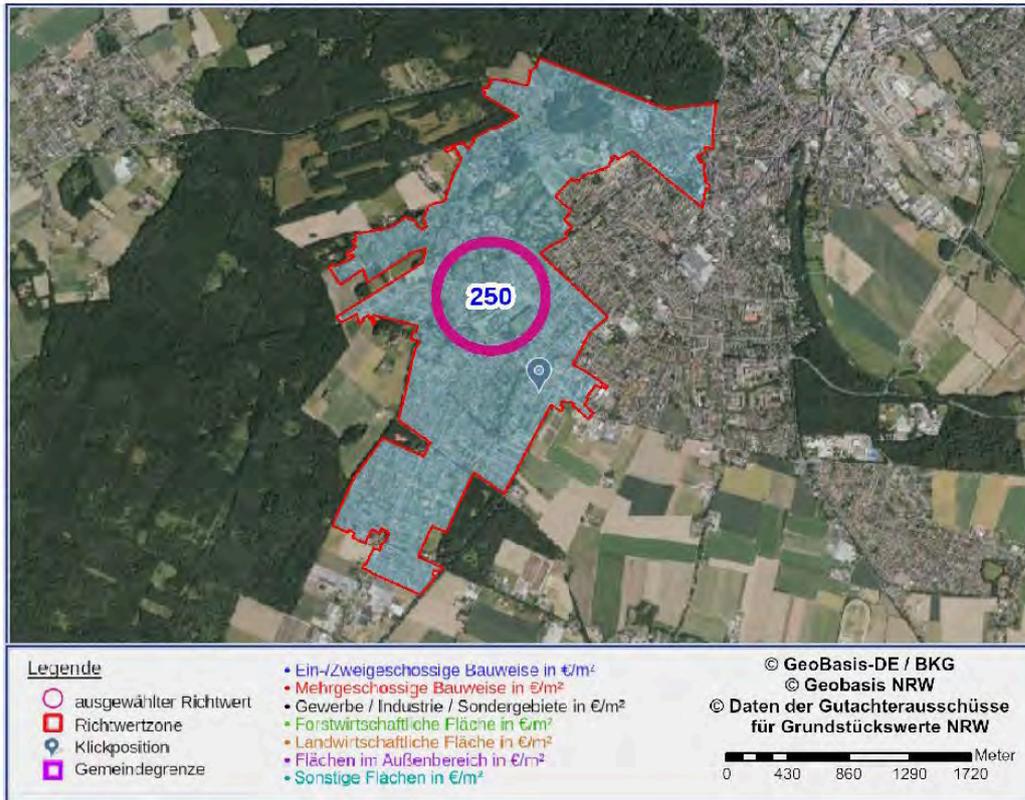


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 29.08.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 29.08.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Materborn
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Materborn
Bodenrichtwertnummer	360091
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	255 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 29.08.2024 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei 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

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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

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

Ausgabe gefertigt am 29.08.2024 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

Der Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Kreis Kleve



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu +/- 20% von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu +/- 30%.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen, die den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) entnommen werden können. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (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 Eigentumswohnanlage (mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl) bebaut werden.
- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

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

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
30	1,00	1,05	1,09
31	0,99	1,04	1,08
32	0,98	1,03	1,08
33	0,97	1,02	1,07
34	0,97	1,01	1,06
35	0,96	1,00	1,05
36	0,95	0,99	1,04
37	0,94	0,98	1,03
38	0,93	0,97	1,02
39	0,92	0,96	1,01
40	0,91	0,95	1,00
41	0,91	0,95	0,99
42	0,90	0,94	0,98
43	0,89	0,93	0,97
44	0,88	0,92	0,96
45	0,87	0,91	0,95

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

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 29.08.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

11.4 Fotos



Foto 01:

Frontansicht



Foto 02:

Eingangsbereich



Foto 03:

Haustür



Foto 04:

Vordach an der Haustür



Foto 05: Glasbausteine (tlw. kaputt)



Foto 06: Garagenanschluss am Haus



Foto 07:

Vordach an der Garage



Foto 08:

Garage mit Holztor



Foto 09:

Rückansicht vom Garagendach



Foto 10:

Westansicht mit Gartenzugang



Foto 11:

Sturz über Fenster



Foto 12:

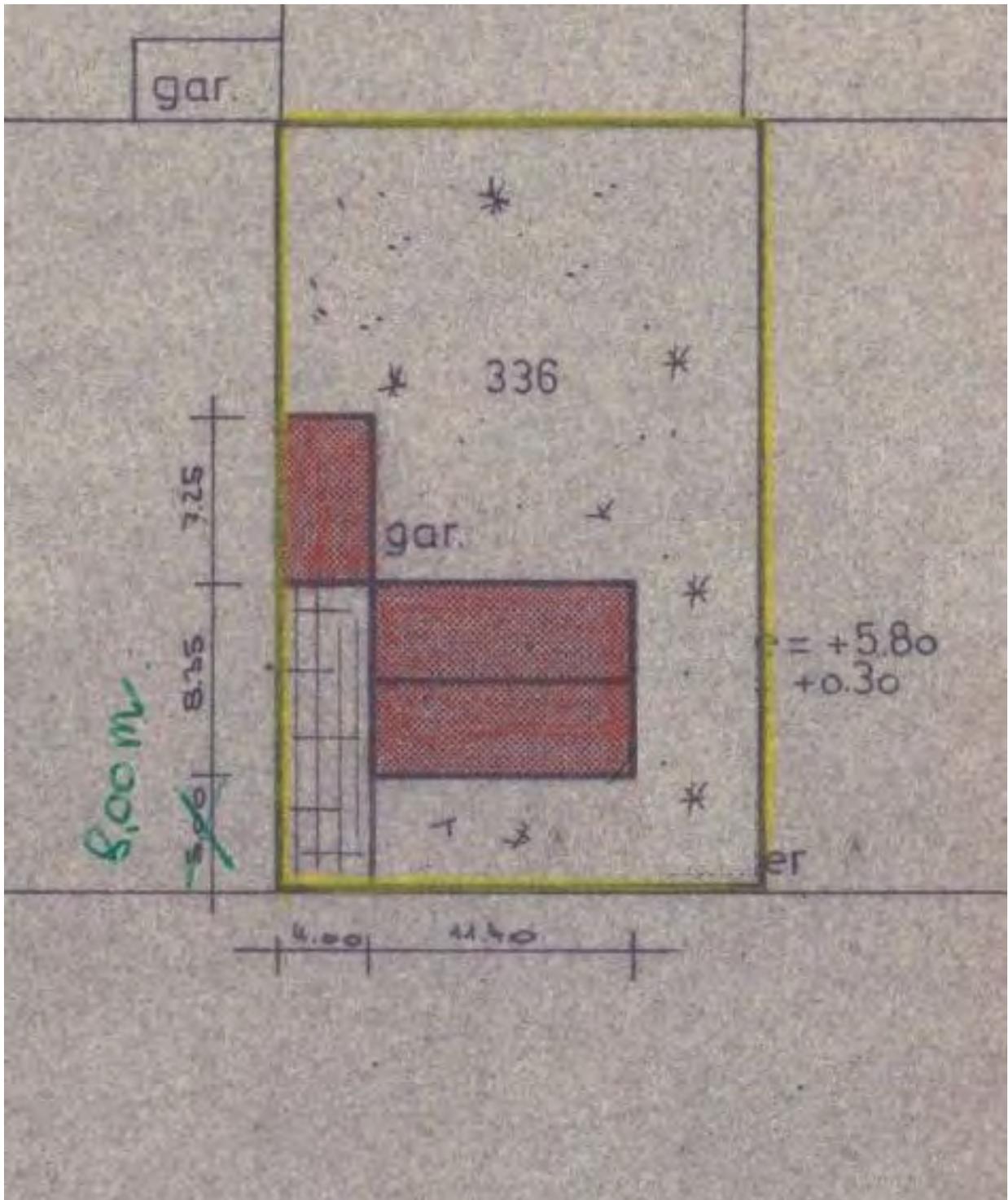
Garten mit Treibhaus

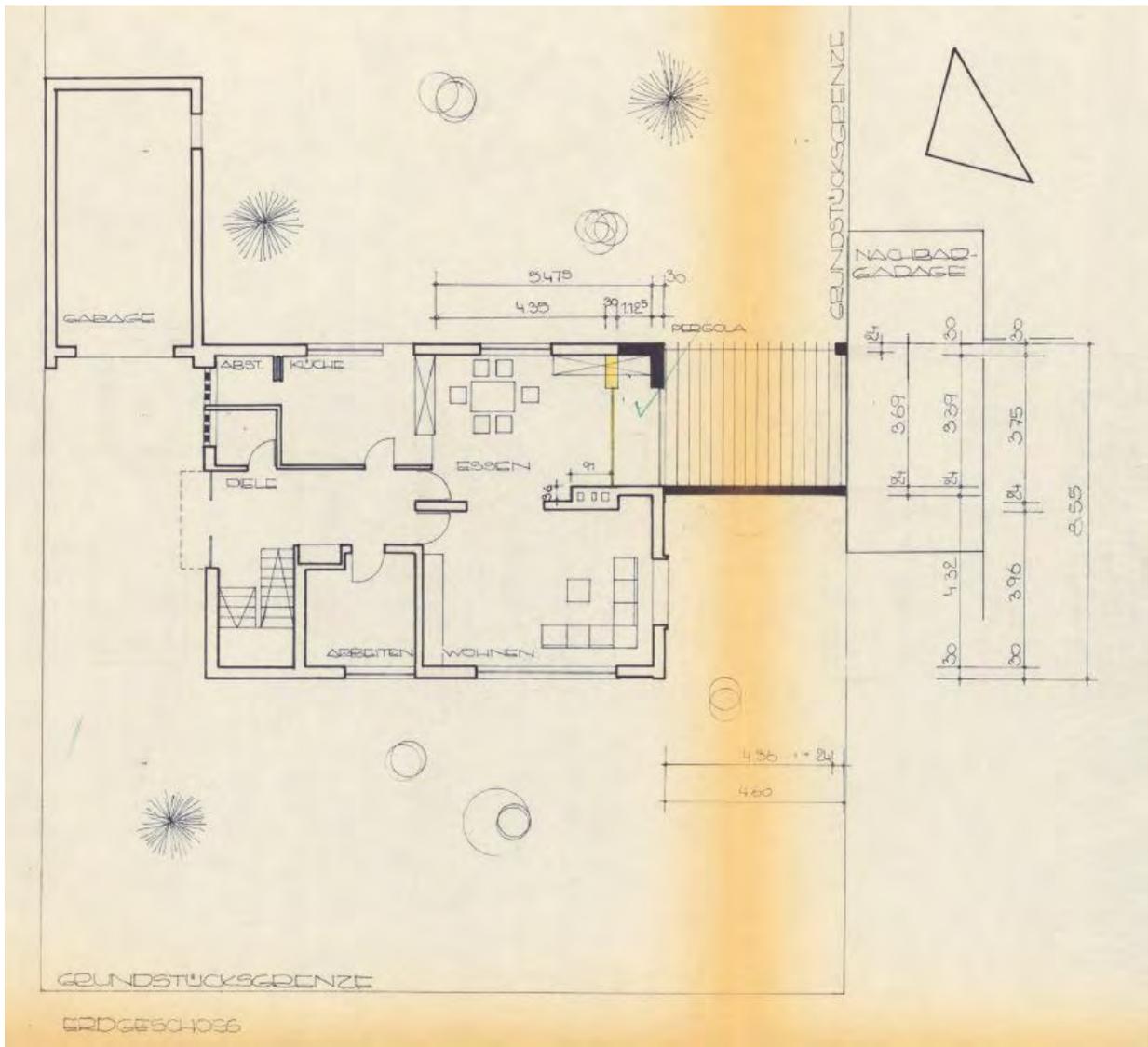


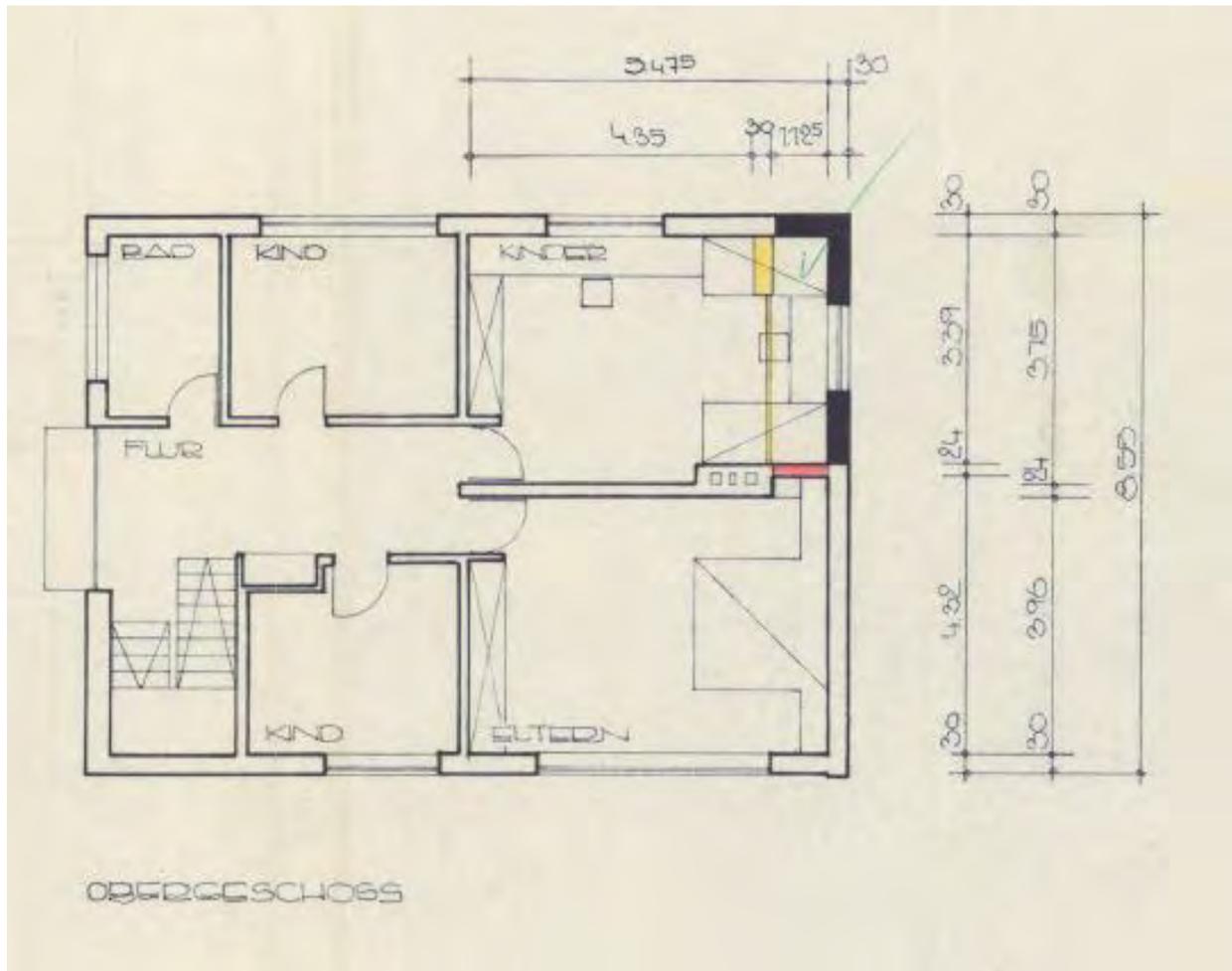
Foto 13:

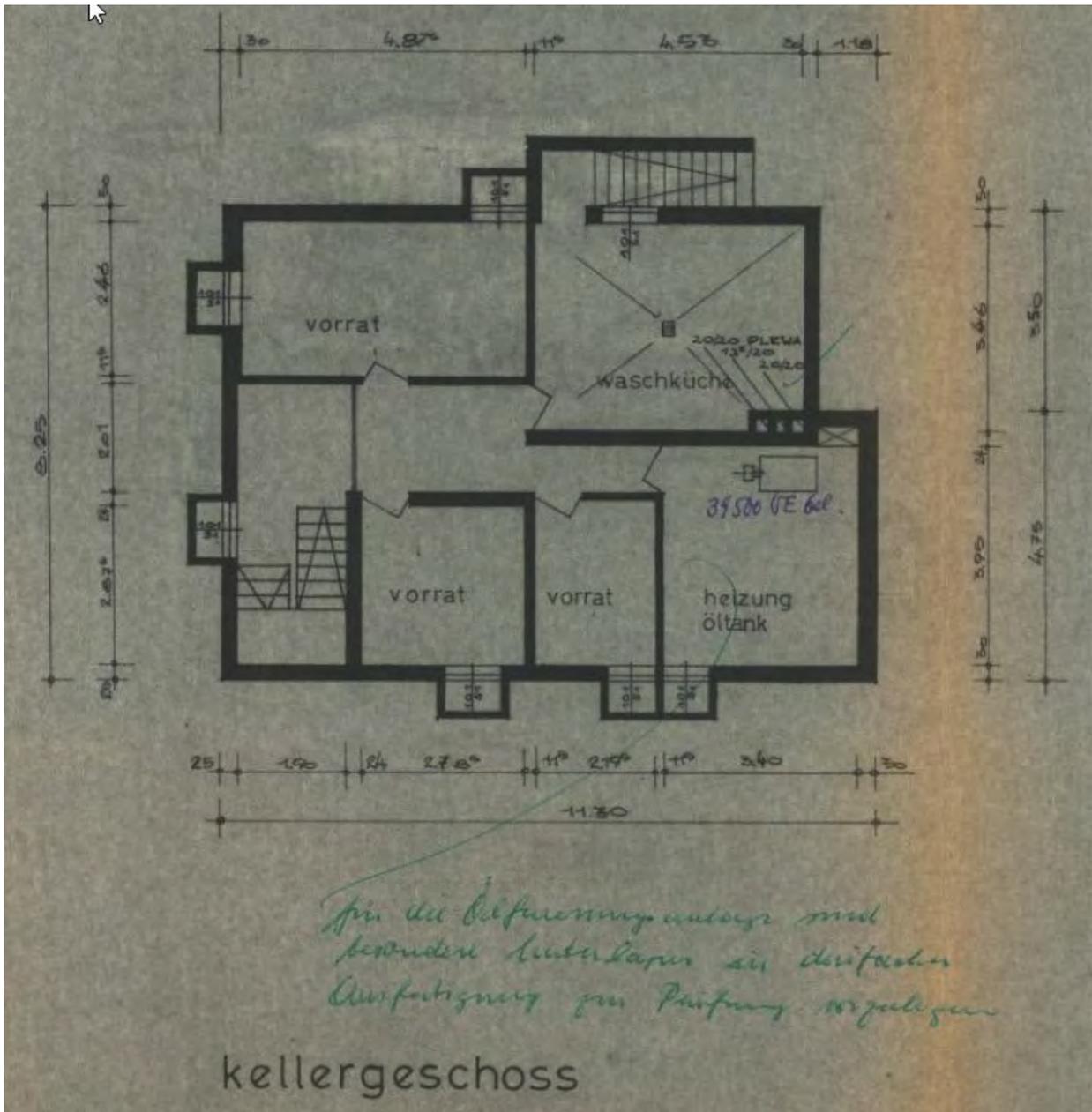
Dachentwässerung (Detailaufnahme Loch)

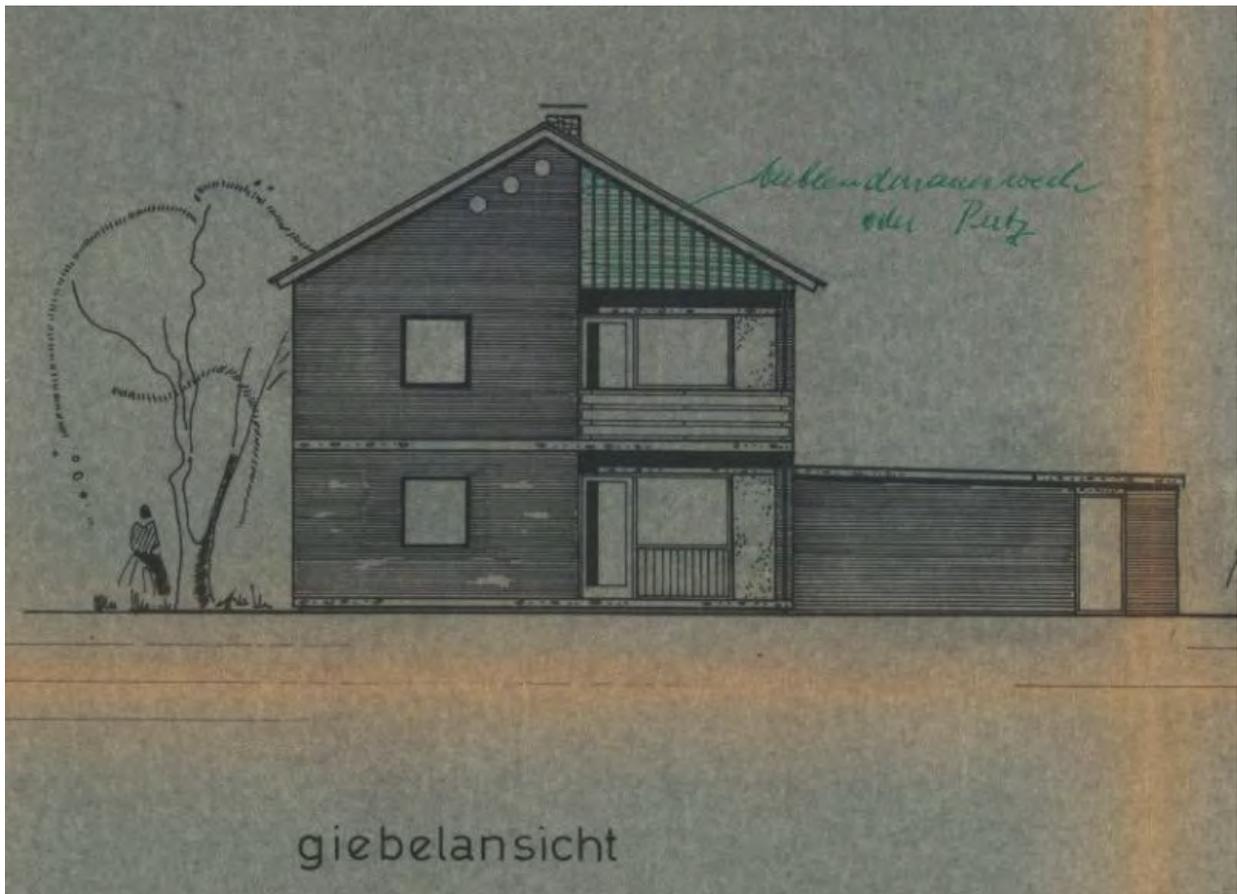
11.5 Lageplan und Bauzeichnungen

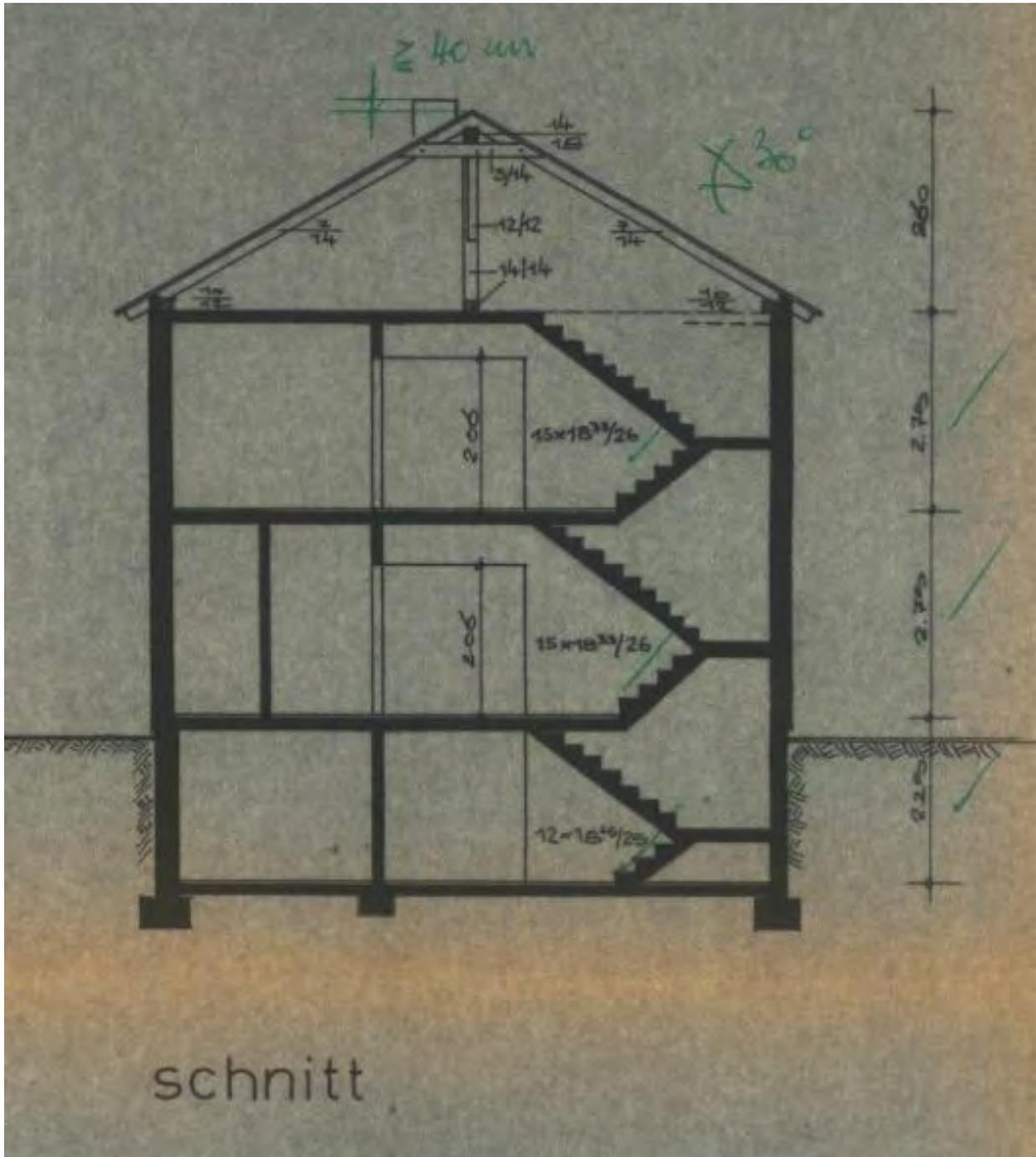












11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277
(auf Basis der vorliegenden Angaben aus dem Liegenschaftskataster)

Wohnhaus

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	11,30	8,25	93,23		
1	Kellergeschoss (KG)	-	1,00	3,50	1,18	-4,13	89,10	
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,40	8,35	95,19	95,19	
1	Obergeschoss (OG)	+	1,00	11,40	8,35	95,19	95,19	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00	11,40	8,35	95,19	95,19	
Gesamtfläche:							374,67	

Summe Gesamtfläche 374,67 m²

11.7 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

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

Erdgeschoss (EG)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
1	Wohnraum	1	+	1,00	4,00	5,76	23,04					23,04		
1	Wohnraum	1	+	1,00	0,45	0,93	0,42					0,42	23,46	
1	Essraum	2	+	1,00	4,35	3,51	15,27					15,27		
1	Essraum	2	-	1,00	0,33	0,91	-0,30					-0,30	14,97	
1	Küche	3	+	1,00	3,75	2,51	9,41					9,41	9,41	
1	Abstellraum	4	+	1,00	1,40	1,21	1,69					1,69	1,69	
1	WC	5	+	1,00	1,19	1,46	1,73					1,73	1,73	
1	Arbeitsraum	6	+	1,00	2,85	2,94	8,38					8,38		
1	Arbeitsraum	6	-	1,00	0,54	1,04	-0,56					-0,56	7,82	
1	Treppenhaus	7	+	1,00	1,90	2,10	3,99					3,99		
1	Treppenhaus	7	+	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00	4,99	
1	Diele	8	+	1,00	3,03	2,01	6,08					6,08	6,08	
1	Garderobe	9	+	1,00	0,60	1,10	0,66					0,66	0,66	
Gesamtfläche:												70,81		

Obergeschoss (OG)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	Elternzimmer	1	+	1,00	4,80	4,00	19,20					19,20		
1	Elternzimmer	1	+	1,00	0,93	0,45	0,42					0,42		
1	Elternzimmer	1	+	1,00	0,89	0,60	0,53					0,53		
1	Elternzimmer	1	+	1,00	3,00	0,60	1,80					1,80	21,95	
1	Schalfzimmer	2	+	1,00	3,78	3,51	13,25					13,25		
1	Schalfzimmer	2	+	1,00	2,50	0,60	1,50					1,50		
1	Schalfzimmer	2	+	1,00	0,89	0,60	0,53					0,53		
1	Schalfzimmer	2	-	1,00	0,34	0,92	-0,31					-0,31	14,97	
1	Tochterzimmer	3	+	1,00	3,37	2,51	8,46					8,46	8,46	
1	Bad	4	+	1,00	1,70	2,51	4,27					4,27	4,27	
1	Kinderzimmer	5	+	1,00	3,15	2,94	9,26					9,26		
1	Kinderzimmer	5	-	1,00	0,54	1,04	-0,56					-0,56	8,70	
1	Treppenhaus	6	+	1,00	1,90	2,19	4,16					4,16		
1	Treppenhaus	6	+	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00	5,16	
1	Flur	7	+	1,00	3,33	2,01	6,68					6,68	6,68	
1	Garderobe	8	+	1,00	1,10	0,60	0,66					0,66	0,66	
Gesamtfläche:												70,85		

Balkon

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	1. Raum	1	+	0,25	1,31	3,50	1,15					1,15	1,15	
Gesamtfläche:												1,15		

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 142,81 m²