

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Kleve  
Abt. 008  
Schloßberg 1  
47533 Kleve

Datum: 17.07.2023  
Gutachten Nr. 475742309  
Gericht AZ: 008 K 034/22

**Gutachten**

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück **Hassumer Str. 135, 47574 Goch Flur 9 Flurstück 16**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2023** ermittelt mit



**240.700 €**

(in Worten: zweihundertvierzigtausendsiebenhundert Euro)

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Hierin sind 26 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten und 2 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für die mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Hassumer Str. 135. 19, 47574 Goch  
Gutachten Nr. 475742309

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.4 Eigentümer .....	- 6 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 6 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 6 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 7 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen .....	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 9 -
3 Beschreibungen.....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 10 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 11 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 13 -
4 Wertermittlung .....	- 13 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 13 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 14 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	- 16 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren .....	- 17 -
4.4.2 Sachwertberechnung .....	- 23 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 14.07.2023 .....	- 25 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 26 -
6.3 Fotos.....	- 27 -
6.4 Flurkarte .....	- 29 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 30 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	- 31 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 32 -

6.8 Auskunft über Sozialbindungen .....	- 33 -
6.9 Auskunft über Denkmalschutz .....	- 34 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	008 K 034/22
	Bewertungsobjekt	<u>Flur 9 Flurstück 16</u> Doppelhaushälfte mit Anbauten. Ursprüngliches Baujahr 1909. 1980 erfolgte ein Umbau und Anbauerweiterung und der Bau einer Doppelgarage. 2004 eine weitere Erweiterung durch einen Seitentrakt.  Die Doppelhaushälfte besteht aus einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches sich über das Vorderhaus und der Anbauerweiterung erstreckt. Der Seitentrakt ist 1-geschossig errichtet worden.  Im hinteren Außenbereich befindet sich ein Swimmingpool
	Adresse	Hassumer Str. 135, 47574 Goch
	Besonderheit	<b><u>Innenbesichtigung nicht möglich</u></b>
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	22.05.2023
	Ortstermin	14.07.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	14.07.2023

Gebäude	Baujahr	Ursprüngliches Baujahr Vorderhaus 1909 Anbauerweiterung 1981 (Schlußabnahme) Seitentrakt 2005 (Fertigstellung)
	Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	Flurstück 16 1.703 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 35 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei/ Kanalanschlussbeiträge noch offen

Wertermittlung	Bodenwert	Flurstück 16	rd. 111.997 €
	Restnutzungsdauer		42 Jahre
	Vorläufiger Sachwert		rd. 267.700 €
	BoG		- 27.000 €
	<b>Verkehrswert</b>		<b>240.700 €</b>

## 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 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 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 22.05.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 02.06.2023).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung soll das Wertgutachten vom 12.09.2019 (AZ 475741914) aus dem vorangegangenen gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Kleve AZ 008 K 027/19 überprüft bzw. soweit notwendig aktualisiert oder insgesamt neu erstellt werden.

### **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 Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 14.07.2023 festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätstichtag.

### 1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

Zu dem zuerst angesetzten Ortstermin am 21.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 05.06.2023 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) fristgerecht geladen. Auf Wunsch des Sohnes des Eigentümers wurde der Termin zunächst auf den 30.06.2023 verschoben. An diesem Termin wurde keine Person angetroffen. Auf ausdrückliche Bitte des Eigentümers gemäß Telefonat vom 10.07.2023 wurde erneut um eine Besichtigung gebeten. Diese wurde fernmündlich zwischen der Sachverständigen und dem Sohn des Eigentümers für den 14.07.2023 vereinbart.

Umfang der Besichtigung: Weder am 30.06.2023 noch am 14.07.2023 wurde jemand angetroffen, somit war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt nicht möglich. Der Versuch einer telefonischen Kontaktaufnahme blieb ebenfalls erfolglos. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den behördlichen Unterlagen.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige

## **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 (BGB 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. November 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 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 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 30.06.2023 und 14.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 für den Kreis Kleve
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Goch und des Kreises Kleve
- Grundbuchauszug vom 18.11.2022
- Liegenschaftskarte vom 06.06.2023

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Kleve , Grundbuch von Goch,

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
1022	5	9	16	Gebäude und Freifläche Hassumer Str. 135	1.703

### Bestandsverzeichnis

(beglaubigter Auszug vom 18.11.2022)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 8

Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Kleve, 008 K 034/22).

Eingetragen am 18.11.2022

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

### 3 Beschreibungen

#### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische

Grundstückslage

Die Lage des Grundstücks ist weitgehend eben, mit rechteckigem Grundstücksschnitt

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Bei der Hassumer Straße handelt es sich um eine 2-spurige Landstraße mit einseitigem Radweg.

Immissionen

Aufgrund der Grundstückslage an der Landstraße und den damit auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage  
und Nachbarschaft

Das Zentrum der Stadt Goch befindet sich in rd. 2 km Entfernung.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 13.06.2023 wird bescheinigt:

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB:

Das Grundstück ist über die Hassumer Straße erschlossen. Bei der Hassumer Straße handelt es sich um eine Landesstraße (L177) eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB kommt nicht in Betracht

.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land NRW – KAG NRW

Die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht absehbar

Kanalanschlussbeiträge und -kosten nach dem KAG NRW

Nach Auskunft des Abwasserbetriebes der Stadt – AöR – hat für das Grundstück die Festsetzung und Forderung von Kanalanschlussbeiträgen noch zu erfolgen. Analog zum Gutachten 008 K 027/19 wird aufgrund o.g. Sachverhalt ein Betrag in Höhe von 5.000 € wertmindernd bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse <sup>1</sup>	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### **3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuch	Es liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht 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 27.06.2023 sind für das Flurstück 16 <u>derzeit keine Eintragungen vorhanden.</u>
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 27.06.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück <u>keine</u> Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Goch vom 07.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück <u>weder in die Denkmalliste für Baudenkmäler noch in die Denkmalliste für Bodendenkmäler eingetragen.</u></p> <p>Eine Unterschutzstellung als Baudenkmal ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Baudenkmäler, die einen Schutz nach § 9 Baudenkmalschutzgesetz NRW auslösen.</p>

---

<sup>1</sup> 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.

Wohnungsbindung	Gemäß Mail der Stadt Goch vom 12.06.2023 besteht für das Bewertungsobjekt <u>keine</u> Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindegesetz.
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 05.06.2023 liegt das Flurstück 16 nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich. Somit erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB. Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es zu den in § 35 (1) genannten „privilegierten“ Vorhaben zu rechnen ist, worunter z.B. land – oder forstwirtschaftliche Betriebe fallen. Sonstige Vorhaben können nur im Einzelfall zugelassen werden und dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung liegt unter anderem dann vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Unter den Voraussetzungen von § 35 (4) sind Wiedererrichtung und Erweiterung bestehender Gebäude möglich. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Überlagernd ist eine Anbaubeschränkungszone gem. § 25 StrWG NRW dargestellt.
Bauordnungsrecht	<p>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.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Entwicklungsstufe	Baureifes Land bzw. Flächen der Landwirtschaft

### 3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

## 4 Wertermittlung

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.

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 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.

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Diese können weder abgetrennt noch unabhängig voneinander selbstständig verwertet bzw. veräußert werden.

1. Für Wohngrundstücke im Außenbereich: Bei einer Genehmigung nach § 35 (2) sind aufgrund der größeren Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen und des i.d.R. geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den Basiswerten in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt etc.) vorzunehmen. Maßgebend ist der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Gemeinde (Basiswert). Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist, in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung, aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Demnach wird empfohlen bei einer Entfernung über 1 km zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur rund 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes zu Grunde zu legen und diesen Wertansatz bei orts-/stadtnahen Außenbereichslagen (Entfernung unter 1 km) um rund +40% zu erhöhen.

Im konkreten Fall beträgt der gebietstypische Wohnbaulandwert für die Stadt Goch 180 €/m<sup>2</sup>, bei einer Entfernung bis 1 km ergibt sich somit ein unbelasteter Bodenwert in Höhe von 125 €/m<sup>2</sup>.

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist die fünffache Fläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäudegrundflächen:

Abmessungen Vorderhaus	ca. 9,75 m x 5,37 m Grundfläche ca.	52 m <sup>2</sup>
Anbauerweiterung	ca. 8,05 m x 5,27 m Grundfläche ca.	42 m <sup>2</sup>
Seitentrakt	ca. 7,30 m x 6,68 m Grundfläche ca.	49 m <sup>2</sup>
	ca. ((3,80 m + 3,30 m/2 x 3 m) +	

Terrasse ca. 3,80 m x 1,70 m/2 x 2,11 m) ca. 16 m<sup>2</sup>  
ca. 7,30 m x 2,00 m Grundfläche ca. 15 m<sup>2</sup>  
174 m<sup>2</sup>

$$174 \text{ m}^2 * 5 * 125 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{108.750,00 \text{ €}}}$$

2. Die darüber hinausgehenden Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus zzgl. 50% Aufschlag, soweit es sich hierbei um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes Grundstück handelt. Dieser beträgt für Grünlandflächen 6,30 €/m<sup>2</sup>.

$$833 \text{ m}^2 * 6,30 \text{ €/m}^2 * 1,50 = \underline{\underline{8.246,70 \text{ €}}}$$

Die Bodenwertermittlung ergibt sich wie folgt:

Bauland	108.750,00 €
Gartenland	8.246,70 €
Abzgl. ausstehende Kanalanschlussgebühren	./. <u>5.000,00 €</u>
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>111.996,70 €</b>

#### 4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

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

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

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

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

#### **4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren**

##### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>) 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 ausgebauten 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 „€/m<sup>2</sup> 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 : Hassumer Str. 135, 47574 Goch

Baujahr: 1985

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 42 Jahre

lineare Alterswertminderung: 48,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,8	0,3			23
Dächer		0,8	0,3			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 €/m² für die Gebäudeart 2.21 / 2.23	771	860	985	1189	1486	
Gebäudestandardkennzahl						2,7

Außenwände	$0,75 \times 23\% \times 860 + 0,25 \times 23\% \times 985$	205 €/m² BGF
Dächer	$0,75 \times 15\% \times 860 + 0,25 \times 15\% \times 985$	134 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 985$	108 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 985$	108 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 985$	108 €/m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 985$	49 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 985$	89 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 985$	89 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 985$	59 €/m² BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>949 €/m² BGF</b>

### 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. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

#### 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.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.



Das Vorderhaus ist ursprünglich 1909 errichtet worden. Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wird eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt.

Objekt	GND	Fiktives Baujahr	RND	Prozentualer Anteil
Vorderhaus	80	1976	33	40 %
Anbauerweiterung	80	1981	38	35 %
Seitentrakt	80	2005	62	25%

Aufgrund des äußeren Zustandes wird zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche gemittelte Restnutzungsdauer von **42 Jahren** angesetzt.

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer gemittelten Restnutzungsdauer von 46 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1985.

#### Alterswertminderung § 23 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 § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 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 § 21 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. In diesem konkreten Fall werden 3 % in Ansatz gebracht.

#### Marktanpassungsfaktor §14 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. In Anlehnung an die Umrechnungsfaktoren zur Ableitung eines Sachwertfaktors des Gutachterausschusses des Kreises Kleve sowie nach sachverständiger Einschätzung wird der Marktanpassungsfaktor geschätzt auf

**0,75**

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

##### Doppelhaushälfte inkl. Anbau und Erweiterung

<b>Wertermittlungsstichtag (WEST):</b>	<b>14. Juli 2023</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	177,9 Mai 23
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	177,9
Baujahr:	1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Doppelhaushälfte Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und 1-geschossiger Anbau	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	949 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel (angenommen)	949 €/m <sup>2</sup> BGF

##### Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

EG Vorderhaus	9,750	x	5,370	52,36 m <sup>2</sup>
DG Vorderhaus	9,750	x	5,370	52,36 m <sup>2</sup>
Anbauerweiterung EG	8,050	x	5,270	42,42 m <sup>2</sup>
Anbauerweiterung DG	8,050	x	5,270	42,42 m <sup>2</sup>
Seitentrakt	7,300	x	6,680	48,76 m <sup>2</sup>
	((3,80+3,30)/2)	x	3,000	10,65 m <sup>2</sup>
	((3,80+1,70)/2)	x	2,110	5,81 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>254,79 m<sup>2</sup></b>

##### Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	254,79 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	177,9

##### Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1985	949 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)		
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00	
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00	
(BPI x Korrekturfaktoren)		949 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag</b>		
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)		<b>1.688 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

Herstellungswert DHH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	430.085,52 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>	<b>430.085,52 €</b>

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent 48,00% (linear)	-206.441,05 €
<b>Gebäudewert Doppelhaushälfte zum WEST</b>	<b>223.644,47 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

Terrasse	3.000,00 €
Gaube	4.000,00 €
Doppelgarage	6.000,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	13.000,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	236.644,47 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	8.282,56 €
Bodenwert	111.996,70 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>356.923,73 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor 0,75	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	267.692,80 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung rd. 5%	<b>-27.000 €</b>

<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>240.692,80 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b>	<b>240.700,00 €</b>

**5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 14.07.2023**

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. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, **Hassumer Str. 135, 47574 Goch Flur 9, Flurstück 16** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**240.700 €**

**(in Worten: zweihundertvierzigtausendsiebenhundert EURO)**

ermittelt.

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

Kevelaer, 17.07.2023

Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

## **6 Anlagenverzeichnis**

	Seite
6.3 Fotos	27
6.4 Flurkarte	29
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	30
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	31
6.7 Anliegerbescheinigung	32
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	33
6.9 Auskunft über Denkmalschutz	34



### 6.3 Fotos





## 6.4 Flurkarte



**Kreis Kleve  
Katasteramt**

Flurstück: 16  
Flur: 9  
Gemarkung: Goch  
Hassumer Str. 135, Goch

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.06.2023  
Zeichen: EI



Maßstab 1 : 1000

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

## 6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster

### Der Landrat



Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

per E-Mail  
KSN Ingenieurgesellschaft UG  
Frau Dipl.-Ing. Kerstin Schick  
Schloßstr. 44  
47627 Kevelaer

<b>Fachbereich:</b>	<b>Technik</b>
<b>Abteilung:</b>	<b>Bauen und Umwelt</b>
Dienstgebäude:	Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax:	02821 85-705
Ansprechpartner/in:	Frau Moldrickx
Zimmer-Nr.:	E.259
Durchwahl:	02821 85-434
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen:	6.1/6.3-700-00566-2023-Bo-AK
Datum:	27.06.2023

#### **Auskünfte aus dem Altlastenkataster Ihre Anfrage vom 27.06.2023**

Sehr geehrte Frau Schick,

für das Grundstück Goch, Hassumer Str. 135  
Gemarkung Goch, Flur 9, Flurstück 16

3022

sind in dem von mir geführten Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Auch in der näheren Umgebung (~ 100m) befinden sich keine bekannten Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen.

Ich weise darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

München



## 6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadtverwaltung Goch, Postfach 10 05 51, 47565 Goch

KSN Ingenieurgesellschaft UG  
Frau Kerstin Schick  
Schloßstr. 44  
47627 Kevelaer

BEZAHLT AM 15. JUNI 2023

Goch, 07.06.2023  
Aktenzeichen 420/23-BLA

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Goch**  
Hier: Ihre Anfrage vom 05.06.2023

Sehr geehrte Frau Schick,

zu Lasten des Grundstückes Gemarkung Goch, Flur 9, Flurstück 16 (Hassumer Straße 135) ist keine Baulast eingetragen.

Gebühr: 30,00 €  
Bei Zahlung bitte unbedingt das  
Kassenzeichen 01610184223/1061  
angeben!!!

**Stadt Goch**  
**Der Bürgermeister**

**Dienstgebäude:**  
Markt 2  
47574 Goch

**Raum:**  
3.32

**Zustelladresse:**  
Postfach 10 05 51  
47565 Goch

**Frau Claßen**  
Bauaufsicht

Tel. +49 (0) 2823 320-203  
Fax +49 (0) 2823 320-803  
claudia.classen@goch.de  
www.goch.de

**Konten der Stadtkasse:**  
Sparkasse Rhein-Maas  
IBAN DE 16 3245 0000 0000 1011 39  
SWIFT WELA3333

## 6.7 Anliegerbescheinigung



Stadtverwaltung Goch, Postfach 10 05 51, 47565 Goch

KSN Ingenieurgesellschaft UG  
Frau Kerstin Schick  
Schloßstraße 44  
47627 Kevelaer

### Vermögensbetrieb der Stadt Goch

Dienstgebäude:  
Jurgensstraße 6  
47574 Goch

Raum:

Zustelladresse:  
Postfach 10 05 51  
47565 Goch

Goch, 13.06.2023

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

### BESCHEINIGUNG

Hassumer Straße 135  
Gemarkung Goch, Flur 9, Flurstück 16

#### Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch – BauGB –

Das o. a. Grundstück wird über die Hassumer Straße erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Landesstraße (L 177) im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW. Eine Festsetzung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Vorschriften des BauGB kommt daher nicht in Betracht..

#### Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NRW –

Die Durchführung einer Straßenbaumaßnahme ist nicht absehbar.

#### Kanalanschlussbeiträge und -kosten nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NRW –

Diesbezüglich verweisen wir an den Abwasserbetrieb der Stadt – AöR – (Tel.: 9718-108). Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

I.A.:  
  
Ursula van Straaten

Ursula van Straaten  
Beitragswesen

Tel. +49 (0) 28 23 / 9718-113  
Fax +49 (0) 28 23 / 9718-200  
ursula.van.straaten@goch.de  
www.goch.de

Betriebsleiter:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Jansen

Vorsitzender des  
Bau- u. Planungsausschusses:  
Jürgen Vennmanns

Konten:  
Deutsche Bank Goch  
IBAN: DE30 3247 0077 0300 0148 00  
BIC: DEUTDE33

Volksbank an der Niers e.G.  
IBAN: DE21 3206 1384 0026 6840 13  
BIC: GENODE33

Sparkasse Rhein-Maas  
IBAN: DE41 3245 0000 0034 1051 06  
BIC: WELADED1KLE



## 6.8 Auskunft über Sozialbindungen

Sehr geehrte Frau Schick,

es besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jutta Simons

--

**Stadt Goch - Der Bürgermeister**

Stadtplanung und Bauordnung

Markt 2

D-47574 Goch

Telefon: 0 28 23 / 320 - 181 Fax: 0 28 23 / 320 - 781

Web: [www.goch.de](http://www.goch.de) [jutta.simons@goch.de](mailto:jutta.simons@goch.de)

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter <https://www.goch.de/datenschutz/>

Von: "Kerstin Schick/KSN" <[k.schick@ksn-ing.de](mailto:k.schick@ksn-ing.de)>

An: <[jutta.simons@goch.de](mailto:jutta.simons@goch.de)>

Datum: 05.06.2023 13:29

Betreff: Auskunft über Wohnungsbindung

---

### Objektdaten:

**Gemarkung:**

**Goch**

**Flur, Flurstück**

**Flur 9, Flurstück 16**

**Grundbuch von**

**Goch**

**Blatt**

**1022**

## 6.9 Auskunft über Denkmalschutz



Stadtverwaltung Goch, Postfach 10 05 51, 47565 Goch

KSN Unternehmungsgesellschaft  
z. H. Frau Dipl. Ing. Kerstin Schick  
Schloßstr. 44  
47627 Kevelaer

Goch, 07.06.2023  
Az.: II.60 – 63 40 07

**Hassumer Str. 135, Gemarkung Goch, Flur 9, Flurstück 16**  
hier: Ihre Anfrage per Email zum Denkmalschutz vom 05.06.2023

Sehr geehrte Frau Schick,

das Objekt Hassumer Str. 135, Gemarkung Goch, Flur 9, Flurstück 16 ist weder in die Denkmalliste für Baudenkmäler noch in die Denkmalliste für Bodendenkmäler eingetragen.

Eine Unterschutzstellung ist derzeit nicht geplant.

Im Nahbereich des Grundstücks befinden sich ebenfalls keine Denkmäler.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

gez. Claßen

**Stadt Goch**  
**Der Bürgermeister**

**Dienstgebäude:**  
Markt 2  
47574 Goch

**Raum:**  
3.32

**Zustelladresse:**  
Postfach 10 05 51  
47565 Goch

**Claudia Claßen**  
Bauaufsicht

Tel. +49 (0) 28 23 / 320 - 203  
Fax +49 (0) 28 23 / 320 - 803  
claudia.classen@goch.de  
www.goch.de

**Konten der Stadtkasse:**  
Verbandssparkasse Goch  
BLZ 322 500 50  
Konto 101 139  
IBAN DE 25 3225 0050 0000 1011 39  
S.W.I.F.T. WELADED1GOC

Commerzbank Goch  
BLZ 324 400 23  
Konto 830 980 900  
IBAN DE 44 3244 0023 0830 9800 00  
S.W.I.F.T. COBADEFFXXX

Deutsche Bank Goch  
BLZ 324 700 77  
Konto 3 067 006  
IBAN DE 42 3247 0077 0306 7006 00  
S.W.I.F.T. DEUTDE3324

Postgiroamt Köln  
BLZ 370 100 50  
Konto 19 940 504  
IBAN DE 54 3701 0050 0019 9405 04  
S.W.I.F.T. PBNKDEFF

Volksbank an der Niers  
BLZ 320 613 84  
Konto 28 029  
IBAN DE 10 3206 1384 0000 0280 29  
S.W.I.F.T. GENODED1GDL

**Bürgerservice:**  
Mo u. Di 8:00 bis 16:30 Uhr  
Mi u. Fr 8:00 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 bis 18:00 Uhr  
zusätzlich an jedem 1. Samstag im  
Monat von 10:30 bis 12:30 Uhr