Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert *(Marktwert)* i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47574 Goch, Am Gocher Berg 73, 73a u. 73b**



Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Pfalzdorf	1974	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Pfalzdorf	35	17
Pfalzdorf	35	16
Pfalzdorf	35	20

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker und Immobiliengutachter (Gutachter)
Klaus Völling, Dr.-Ing. Architekt ö.b.v.u.S. für bebaute und nicht bebaute Grundstücke (Gutachter)

hat in seiner Sitzung am 11.04.2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 11.04.2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

21.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1 Ermittlung des Verkehrswerts 4
1.1 Grundstücksdaten 4

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts 4

3 Allgemeine Angaben 5

4 Grundstücksbeschreibung 7
4.1 Makrolage 7
4.2 Mikrolage 7
4.3 Topographie 7
4.4 Erschließung 8
4.5 Öffentlich-rechtliche Situation 8
4.6 Grundbuch 10
4.7 Rechtliche Gegebenheiten 11
4.8 Sonstige Gegebenheiten 11

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands 12
5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung 12
5.2 Gebäudebeschreibung *(lt. Bauakte und Außenbesichtigung)* 12
5.2.1 Keller 13
5.2.2 Außenwände 13
5.2.3 Dach 13
5.2.4 Fenster und Außentüren 13
5.2.5 Innenwände und -türen 13
5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen 13
5.2.7 Fußböden 14
5.2.8 Sanitäreinrichtungen 14
5.2.9 Heizung 14
5.2.10 Sonstige technische Ausstattung 14
5.2.11 Modernisierungen 14
5.2.12 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen 14
5.2.13 Baumängel und -schäden 14

6 Verfahrenswahl 15
6.1 Die Wertermittlungsverfahren 15
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens *(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)* 15

7 Ermittlung des Bodenwerts 16
7.1 Methodik der Bodenwertermittlung 16
7.2 Ermittlung des Bodenwertansatzes 17
7.3 Methodik des Ertragswertverfahrens 17

8 Nachweis der Berechnungen 21
8.1 Bodenwertermittlung 21
8.2 Ertragswertermittlung 22
8.2.1 Ertragswertberechnung 22
8.2.2 Liquidationswertberechnung 24
8.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Büro- und Lagergebäude 25
8.2.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garagen*/Lagerflächen* 25
8.2.5 Bewirtschaftungskosten (BWK) 25
8.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 26

9 Verkehrswert 27

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 28

11 Anlagen 29
11.1 Lageübersicht 29
11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte 30
11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW 31
11.4 Fotos 38
11.5 Lageplan und Bauzeichnungen 42
11.6 Berechnung der Nutzfläche 44

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Büro-, Lagerflächen und Garagen bebaute Grundstück „Am Gocher Berg 73, 73a und 73b“ in Goch-Pfalzdorf zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Pfalzdorf	1974	1

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Teileigentum wie folgt beschrieben:

222/562 Miteigentumsanteil an den nachgenannten Flurstücken verbunden mit Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Erdgeschoß im Aufteilungsplan mit Nr. „4“ bezeichnet.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Anteil	angesetzt
Pfalzdorf	35	17	1.067 m²	222/562	421,48 m²
Pfalzdorf	35	16	28 m²	222/562	11,06 m²
Pfalzdorf	35	20	958 m²	222/562	378,43 m²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

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

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

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch *(BauGB)*
Immobilienwertermittlungsverordnung *(ImmoWertV)*
Baunutzungsverordnung *(BauNVO)*
Bürgerliches Gesetzbuch *(BGB)*

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte. Sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.

Eigentümer

Hardenberg Investment LTD GmbH

Auftraggeber

Amtsgericht Kleve

Auftrag vom

11.10.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

11. April 2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse *(Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.)* sind maßgeblich.

Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.

Qualitätsstichtag

11. April 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung *(Ausstattung, allgemeiner Zustand, Schäden)* bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.

Tag der Ortsbesichtigung

11. April 2025

Teilnehmer am Ortstermin	Beim zweiten Ortstermin war nur der Gutachterausschuss anwesend.
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung *(beim ersten Ortstermin durch den Kreis für die technische Ermittlung war eine Innenbesichtigung in Teilen möglich)*
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	Die maßgeblichen Berechnungsgrößen *(Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.)* wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten. Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen *(Gebäudemaße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.)* entnommen. Die Pläne stimmen in Teilen nicht mit der Örtlichkeit überein. Aufgrund der Baufälligkeit des Gebäudes erfolgte keine Nachmessung der aufgeführten Maße. Lediglich die Lage und Nutzung der Räume wurde beim Ortstermin überprüft und ggf. korrigiert. Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

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

4.2 Mikrolage

Ort Goch

Einwohnerzahl rund 35.000 *(Dez. 2023)*

Beschreibung Die Stadt Goch liegt im Norden des Kreises Kleve.
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Goch-Pfalzdorf. Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein gewerbliches Objekt angebaut an ein Wohnhaus. Die Immobilie liegt im Außenbereich mit gemischter Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft *(Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft)*. Eine Wohnnutzung ist seitens der Genehmigungsbehörde ausgeschlossen. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B 67 und dem Anschluß an die A57 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

Lage einfache Lage im Außenbereich

Art der Bebauung gewerblich genutzte Fläche *(Büro und Lagerflächen)*

Verkehrslage Die Straße Am Gocher Berg ist eine asphaltierte Straße ohne Nebenanlagen

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

4.3 Topographie

Geländeform leichte Hanglage

Grundstücksform unregelmäßig

Höhenlage zur Straße Das Grundstück befindet sich in einer Talmulde, die von der Straße leicht ansteigend ist. Nördlich und östlich des Grundstücks steigt das Gelände steil an.

4.4 Erschließung

Erschließungszustand erschlossen

Beitragszustand Im aufgeführten Bodenrichtwert sind sowohl die Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB als auch die Kanalanschlussbeiträge nach der Ortssatzung der Kommune enthalten. Das zu bewertende Grundstück ist über die Anlage „Am Gocher Berg“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte „vorhandene Anlage“. Eine Festsetzung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen des BauGB kommt daher nicht in Betracht. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Goch sind die nach der Ortssatzung zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für das zu bewertende Grundstück vor dem Wertermittlungsstichtag bezahlt worden. Das Grundstück ist deshalb erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und unterscheidet sich daher nicht vom aufgeführten Bodenrichtwert.

Straßenart Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Am Gocher Berg“ aus über einen nicht befestigten Weg, der über das Nachbargrundstück Flur 35, Flurstück 19 verläuft. Es existiert ein Wegerecht zugunsten Flur 35, Flurstück 17

Straßenausbau asphaltierte Fahrbahnfläche ohne Nebenanlagen

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

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlastenverzeichnis Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind lt. schriftlicher Auskunft des Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 26.03.2025 keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand *(Auskunft der Stadt Goch vom 27.03.2025)* eine Eintragung im Baulastenverzeichnis für das Flurstück 17.
Baulastenblatt-Nr. 1357 laufende Nr. 1:
Übernahme der seitlich fehlenden Abstandsfläche des Nachbargrundstückes- Flurstück 187 in Flur 9 der Gemarkung Pfalzdorf – in einer Tiefe von ca. 18,00 m und einer Breite von 3,50 bzw. 4,50 m. Der Abstand bis zum Nachbargebäude muss jeweils 9,00 m betragen.
Baulastenblatt-Nr. 1357 laufende Nr. 2:
Nach Angabe des Katasteramtes des Landkreises Kleve hat sich die Bezeichnung des belasteten Flurstückes infolge Teilung geändert und trägt nun die Bezeichnung 196 in Flur 35 der Gemarkung Pfalzdorf. Von der Teilung ist die eingetragene Baulast nicht betroffen. Eingetragen am 16.06.2010

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand *(Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 31.03.2025)* in kein Bodenordnungsverfahren *(Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren)* einbezogen.

Denkmalschutz

Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand *(Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 31.03.2025)* kein Denkmalschutz.

Planungsgrundlagen

In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält *(§ 1 (2) BauGB)*.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Goch ist der Grundstücksbereich als Grünfläche dargestellt.



Bebauungsplan

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der amtlichen Bauakte ist zu entnehmen, dass die aufstehende Bebauung gemäß § 35 Baugesetzbuch *(BauGB)* genehmigt wurde.

Mögliche Bebaubarkeit

Die bauliche Ausnutzung entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entwicklungsstufe

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

Beim vorliegenden Grundstück handelt es sich um „Baureifes Land“

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zukunft betreffen können, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keinen Hinweis auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

4.6 Grundbuch

Grundbuch von Pfalzdorf -Teileigentumsgrundbuch-

Blatt 1974

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1:
Miteigentumsanteil von 222/562 *(zweihundertzweiundzwanzig fünfhundertzweiundsechzigstel)* an dem Grundstück

Pfalzdorf Flur 35, Flurstücke 17
Gebäude- und Freifläche, Am Gocher Berg 73 und 73b

Pfalzdorf Flur 35, Flurstücke 16
Gebäude- und Freifläche, Am Gocher Berg 73, 73a und 73b

Pfalzdorf Flur 35, Flurstücke 20
Gebäude- und Freifläche, Am Gocher Berg 73a

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen, im Aufteilungsplan mit 4 bezeichnet, sowie einem Sondernutzungsrecht. *(Zugunsten des Flurstücks 17 besteht ein Wegerecht an dem Grundstück Flur 9 Nr. 188, eingetragen in Pfalzdorf 0287 in Abt. II Nr. 1).*
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt *(Blätter 1971, 1972, 1973).*
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und näheren Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung/Teilungserklärung vom 18. April 1994 *(URNr. 652/1994, Notar Rix)* Bezug genommen.
Eingetragen am 22. Juli 1994

Abteilung I Eigentümerverzeichnis

Abteilung II

lfd. Nr.1:
Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des in Pfalzdorf Blatt 0315 verzeichneten Grundstücks Flur 9 Nr. 187. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.06.1964 eingetragen am 14. August 1964. Dieses Recht ist im Bestandverzeichnis des Blattes des herrschenden Grundstücks vermerkt. gez. Unterschriften
ist mit den belasteten Grundstücken von Blatt 0287 übertragen am 10. Dezember 1968. gez. Unterschriften
ist mit dem Miteigentumsteil von Blatt 0315 hierher übertragen.
(Das Recht lastet nur auf den Flurstücken 16 und 20).
Eingetragen am 22. Juli 1994

lfd. Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

nicht eingetragene Lasten oder Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten, Rechten, Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen *(z.B. Altlasten)* sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Baugenehmigung

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

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile

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

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

5.2 Gebäudebeschreibung *(lt. Bauakte und Außenbesichtigung)*

Allgemeines	Das Gebäude war beim Ortstermin mit dem Gutachterausschuss nicht zugängig. Daher wird das Verkehrswertgutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt. Die nachfolgenden Informationen sind der Bauakte entnommen. Eine Innenbesichtigung konnte in Teilen bei der technischen Ermittlung des ersten Ortstermins vorgenommen werden. Die vorliegenden Pläne stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein.
Objekt- / Gebäudeart	gewerblich genutzte Räume eine LKW Garage eine Doppelgarage mit Lagerfläche
Nutzungsart	leestehend
Bauweise	an Wohnhaus angebaut
Baugenehmigung / Baujahr	10.07.1960/64 Bauantrag: Umbau und Erweiterung ehemal. Garagen in Büro- und Lagerräume *(Bausubstanz vermutlich aus den 50igern)* ca. 1970: Errichtung einer LKW-Garage u. Doppelgarage mit Lagerfläche, eine Baugenehmigung hierfür lag nicht vor

Konstruktionsart	massiv
Bau- und Unterhaltungszustand	teilweise einsturzgefährdet/abgängig
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.1 Keller

Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Fundamente	Stampfbeton gemäß Bauakte

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk (Hohlblock- und Ziegelsteinmauerwerk) inklusiv allseitigem glatten Zementaußenputz *(nach Wärmedämmverordnung aus dem Baujahr)* gem. Bauakte
Wärmeschutz / Dämmung	k.A.

5.2.3 Dach

Dachform	Flachdach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktiv mit Bitumenabdichtung
Dacheindeckung	teilweise Eternitplatten, teilweise Teerpappe *(in einigen Bereichen abgängig)*
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Kunststofftürelement inklusiv Isolierglasfüllung und feststehendes Seitenteil
Fenster	Kunststoffausführung inkl. Isolierglasfüllung größtenteils beschädigt

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände	einschaliges Mauerwerk *(soweit vorhanden und sichtbar)*
Innentüren	Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen

5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

Geschoßdecken	nicht vorhanden
Deckenflächen	k.A.

5.2.7 Fußböden

Bodenbelag k.A.

5.2.8 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen k.A.

5.2.9 Heizung

Heizung k.A.

Warmwasser-versorgung k.A.

5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation k.A.

5.2.11 Modernisierungen

durchgeführte Modernisierungs-maßnahmen Garagendach der hinteren Garagen (*LKW und PKW)* wurde augenscheinlich erneuert/verbessert

5.2.12 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

LKW-Garage Tor lässt sich nicht mehr ganz öffnen *(über PKW-Garage zugänglich)*

Garagen PKW-Garage in konventioneller Bauweise
Holzflachdach

Außenanlage höchst einfach *(Zuwegung),* schadhafte Anlage

5.2.13 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden einzelne Decken der Büros und Werkstätten sind bereits eingestürzt
weitere Räume abgängig
Fensterscheiben größtenteils beschädigt *(Glasbruch)*
Schimmelbefall
Tor der LKW-Garage defekt *(läßt sich nicht öffnen)*

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.

Im vorliegenden Fall sind, wegen der Lage und Art des Objektes sowie des Alters der aufstehenden Gebäudlichkeiten, überwiegend wirtschaftliche Überlegungen bezüglich der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind gegebenenfalls besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich der Stadt Goch einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 49,- €/m² veröffentlicht.

Die Erläuterungen zur Verwendung der Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich beziehen sich auf Grundstücke, die zu gewerblichen Zwecken eingeschränkt nutzbar sind *(z.B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe).*

Bei gewerblich genutzten Grundstücken im Außenbereich ist der um 50% geminderte Wert des jeweiligen in der Kommune veröffentlichte Wertansatzes für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB zu Grunde zu legen. Abweichungen von wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Lage, Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten) des gewählten Bodenrichtwertes sind sachverständig zu berücksichtigen.

Eine Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeit besteht laut Aussage des Bauamtes der Stadt Goch nicht.
Angesichts dieser besonderen Marktverhältnisse wird bezüglich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft der Bodenrichtwert von **49,- €/m²** *(98,- €/m² x 50%)* als marktgerecht beurteilt.

7.2 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Dem Miteigentümer aus dem Teileigentumsgrundbuch stehen insgesamt 222/562stel Anteile am Gesamtgrundstück zu. Bei dem Grundstück Flur 35, Flurstücke 17, 16 und 20 handelt es sich um baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

Flurstück 17	421,48 m²	Gewerbefläche	x	49,- €/m²	20.653,- €
Flurstück 16	11,06 m²	Gewerbefläche	x	49,- €/m²	542,- €
Flurstück 20	378,43 m²	Gewerbefläche	x	49,- €/m²	18.543,- €
unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft					**39.738,- €**

7.3 Methodik des Ertragswertverfahrens

vereinfachtes Ertragswertverfahren *(§ 29 ImmoWertV)*

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag *(Barwert des Reinertrags)* und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

periodisches Ertragswertverfahren *(§ 30 ImmoWertV)*

Beim periodischen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten *(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)*.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Erträge zu Grunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind *(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)*.

Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

marktüblich erzielbare Erträge

Sofern die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser herangezogen. Weiterhin wird zur Einschätzung der nachhaltig erzielbaren Erträge auf eigene Datensammlungen zu aktuellen Mietangaben zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten *(BWK)*

Bewirtschaftungskosten *(§ 32 ImmoWertV)* sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks *(insbesondere der Gebäude)* laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen *(z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten)* tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Der Gutachterausschuss verwendet ausschließlich die Modellansätze für Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Der Gutachterausschuss verwendet ausschließlich die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Der Gutachterausschuss verwendet ausschließlich die Modellansätze für das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

Liegenschaftszinssatz *(LZS)*

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Es ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können, oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Geschäfts- und Bürogebäude mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 60 Jahren einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,0% und für Gewerbe und Industrie mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,5% veröffentlicht.
Unter Berücksichtigung dieser Angaben aus dem Marktbericht, der Außenbereichslage und der eingeschränkten Erweiterungs- und Nutzungsmöglichkeit hält der Ausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 5,0% für erforderlich. Demnach wird folgender Liegenschaftszinssatz zur Ermittlung des Ertragswerts zu Grunde gelegt:

5,0 %

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind *(Liquidationsobjekte)* und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. 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 Ertragswerts gesondert berücksichtigt *(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)*.

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 49,00 €/m².

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	11.04.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	810,97 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

	I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand		
Teilbereich I Flstck. 17	**421,48 m²**	**49 €/m²**	**20.652,52 €**
Teilbereich II Flstck. 16	**11,06 m²**	**49 €/m²**	**541,94 €**
Teilbereich III Flstck. 20	**378,43 m²**	**49 €/m²**	**18.543,07 €**
	810,97 m²		**39.737,53 €**
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabenfreier mittlerer Bodenwert			**49 €/m²**

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
abgabenfreier mittlerer Bodenwert			49 €/m²
	49 €/m²	x 1,00	49 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenwert			**49 €/m²**

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert		**49 €/m²**
Grundstücksteilfläche	×	810,97 m²
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**39.737,53 €**

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2025 insgesamt **39.737,53 €.**

8.2 Ertragswertermittlung

8.2.1 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren sind nachhaltig erzielbare Mieten. Soweit tatsächliche Mieteinnahmen bekannt sind sollten diese, falls sie als nachhaltig erzielbar beurteilt werden, als Basiswerte dienen. Ansonsten sind fiktive ortsübliche Vergleichsmieten *(z.B. anhand von Mietspiegeln)* zugrunde zu legen. Das Objekt ist nicht vermietet.

Aufgrund der vorliegenden Informationen und den in der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen handelt es sich um Lager- und Büroräume sowie Garagen, deren Betriebsgebäude nicht nur wirtschaftlich, sondern auch technisch weitestgehend vollständig verbraucht sind. Demnach ist aus Sicht des Ausschusses von einem überdurchschnittlichen Instandhaltungsrückstau auszugehen.
Zur Anwendung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse gelten im derzeitigen Zustand lediglich die nicht mit dem abgängigen Gebäude verbundenen Garagen als vermietbar.

Der folgende Jahresrohertrag ist marktgerecht und nachhaltig erzielbar:

LKW-Garage:	50,- €/mtl. x 12	≈	600,- €
Garage u. Lager:	60,- €/mtl. x 12	≈	720,- €
Jahresrohertrag *(mtl. Rohertrag x 12)*		**≈**	**1.320,- €**

Wird in der Ertragswertermittlung von einer Nettomiete ausgegangen, müssen grundsätzlich noch die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, sowie das Mietausfallwagnis in Abzug gebracht werden, um den Reinertrag zu ermitteln. Bezogen auf das Bewertungsobjekt werden diesbezüglich, basierend aus den Kostenansätzen des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW *(AGVGA NRW)* folgende Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht:

Mietausfallwagnis:	4 % vom Jahresrohertrag	≈	52,80 €/a
Verwaltungskosten:	Betriebsgebäude 47,- € x 2	≈	94,00 €/a
Instandhaltungskosten:	100,- € x 2	≈	200,00 €/a
Bewirtschaftungskosten insgesamt		≈	346,80 €/a

Unter Berücksichtigung dieser anzusetzenden Bewirtschaftungskosten ergibt sich folgender Reinertrag der zu bewertenden Liegenschaft:

Jahresrohertrag	≈	1.320,- €
Bewirtschaftungskosten	≈	- 346,80 €
möglicher Jahresreinertrag	≈	973,20 €

Der Reinertrag aus dem Objekt stellt die Verzinsung der Investition dar und zwar sowohl für den Grund und Boden wie auch für die Aufbauten. Es ist allgemein bekannt, dass der Boden sozusagen unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte technische und vor allem wirtschaftliche Nutzungsdauer haben. Der Reinertrag wird daher aufgespalten in die Verzinsungsanteile des Bodens und der baulichen Anlagen. Entsprechend seiner Restnutzungsdauer wird der Verzinsungsbetrag des Bodens bei Ansatz eines objektspezifischen Liegenschaftszinses auf ewig kapitalisiert und ergibt den

Bodenertragswert, während der Ertragsanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente auf die Dauer der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit *(Restnutzungsdauer)* zu sehen ist; ihr Barwert ist der Ertragswertanteil der baulichen Anlage.

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird *(Definition nach § 14 ImmoWertV)*. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Gewerbeimmobilien einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,0%, der aufgrund der geringen Anzahl zur Verfügung stehender Kauffälle nur sachverständig geschätzt werden konnte, angegeben.

Konkret bezogen auf den Bewertungsfall bedeutet dies, dass der anteilige Bodenwert der Grundstücksteilfläche *(222/562),* die dem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist *(rd. 811 m² x 49,- €/m² = 39.739,- €)* kapitalisiert mit 5% zu einem Bodenverzinsungsbetrag von rd. 1.987,- € führt, der vom Jahresreinertrag in Abzug zu bringen ist.

Jahresreinertrag	≈	973,20 €
abzüglich Bodenwertanteil: 39.739,- € x 5%	≈	- 1.987,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	**≈**	**- 1. 013,80 €**

Dieser negative Reinertragsanteil der baulichen Anlagen deutet darauf hin, dass die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich ohne entsprechende Investitionen nutzbar sind, und somit eine erhebliche Unterausnutzung des Bewertungsgrundstücks vorliegt.
Gemäß § 8 Absatz (3) Nr. 3 ImmoWertV kann von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt. Hierbei ist die rechtliche Beurteilung bezüglich möglicher Zustimmungen und Änderungen aus der Teilungserklärung im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu klären.

Da sich im vorliegenden Bewertungsfall nach Abzug der Bodenverzinsung kein positiver Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ergibt, kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung.

8.2.2 Liquidationswertberechnung

Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung mehr finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin nicht sinnvoll ist. Um das dadurch belastete Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr und stellt eine Belastung des Bodenwerts dar.

Einen Rückbau *(Abbruch)* wird der Eigentümer spätestens dann in Betracht ziehen, wenn der Reinertrag der baulichen Anlagen vom Bodenverzinsungsbetrag aufgezehrt wird und die vorhandene Bausubstanz *(wirtschaftlich)* nicht instandsetzungsfähig ist, d.h. gegenüber einem Neubau zu keinen Ersparnissen führt. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses treffen diese beiden Voraussetzungen auf die Bewertungsliegenschaft zu.

Die ImmoWertV beschreibt in § 40 Absatz 5, dass ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 (1) maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen ist, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zur Freilegung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks hält der Gutachterausschuss auf Basis von Kostenrecherchen, Abbruchkostenansätzen aus der Fachliteratur sowie Erfahrungssätzen des Ausschusses folgende Kosten für ortsüblich, objekt- und marktgerecht:

Abbruch Garage und Lager/Büro		
(rund 200 m³ x 25,- €/m³)	≈	5.000,- €
Abbruch Zwischenbau *(Lager/Büro/Sanitär)*		
(rund 240 m³ x 25,- €/m³)	≈	6.000,- €
Abbruch LKW und PKW Garage		
(pauschal)	≈	5.000,- €
		16.000,- €
20 bis 25% Zuschlag *(im Mittel rund 22,5%)*		
für den **Abbruch Lager/Büro und Zwischenbau** *(11.000,- €)*		
*(Entsorgung asbesthaltiger Baustoffe und Risikozuschlag aufgrund der nur grob kalkulierbaren Abbruch*kosten*)*, gerundet	≈	+ 2.500,- €
geschätzte Freilegungskosten insgesamt		18.500,- €

Der Fachliteratur *(Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken)* ist zu entnehmen, dass die genaue Feststellung von Freilegungskosten grundsätzlich nicht in der Kompetenz der Sachverständigen für Grundstückswerte steht. Dementsprechend konnte der Gutachterausschuss, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, nur eine grobe Kostenschätzung bzgl. der Freilegung vornehmen.
Derartige Schätzungen in einem Verkehrswertgutachten stehen generell unter dem Vorbehalt einer Feststellung durch einen Spezialgutachter für Abbruch- und Entsorgungskosten.

Zur Ermittlung des Liquidationswerts wird der zuvor ermittelte unbelastete Bodenwert, mittels der grob geschätzten Kosten für eine Freilegung des Grundstücks, nachfolgend angepasst:

unbelasteter Bodenwert	≈	39.738,- €
geschätzte Freilegungskosten	≈	- 18.500,- €
Liquidationswert	≈	**21.238,- €**

8.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Büro- und Lagergebäude

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Demnach ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer *(40 Jahre)* und
- dem *(„vorläufigen rechnerischen“)* Gebäudealter *(2025 – 1960 = 65 Jahre)* ergibt sich eine *(vorläufige rechnerische)* Restnutzungsdauer von *(40 Jahre – 65 Jahre =)* 0 Jahren

Entsprechend wird für das Büro- und Lagergebäude in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 0 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garagen/*Lagerflächen*

Die ca. 1970 errichteten Gebäude wurden im Dachbereich saniert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster *(Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV)* eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 1,0 Modernisierungspunkte *(von max. 20 Punkten)*.

Ausgehend von den 1,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer *(60 Jahre für Einzelgaragen)* und
- dem *(„vorläufigen rechnerischen“)* Gebäudealter *(2025 – 1970 = 55 Jahre)* ergibt sich eine *(vorläufige rechnerische)* Restnutzungsdauer von *(60 Jahre – 55 Jahre =)* 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer *(60 Jahre)* und der *(modifizierten)* Restnutzungsdauer *(5 Jahre)* ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 55 Jahren *(60 Jahre – 55 Jahre)*.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „LKW-Garage, PKW-Garage (Lagerflächen)“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 5 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Bewirtschaftungskosten (BWK)
für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Berechnung	Anteil	Gesamt
Verwaltungskosten	47,00 €	2 Einheiten	**94,00 €**
Instandhaltungskosten pauschal *(Garagen)*	100,00 €	2 Einheiten	**200,00 €**
Mietausfallwagnis	+4,00 % von 1.320,00 €	-/-	**52,80 €**
Summe			**346,80 €** *(ca. 26 % des Rohertrags)*

8.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Der Bewertungsansatz berücksichtigt auch Freilegungskosten des größtmöglichen wirtschaftlichen Schadens, nämlich den Rückbau und Verlust des Gebäudes. Dies ist eine bewertungstechnische Anschauung, da eine juristische Bewertung der tatsächlichen vertraglich und rechtlichen Situation im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht zu leisten ist.

Besondere Merkmale	**Wertbeeinflussung**
<u>Liquidation</u> Der Gutachterausschuss stellte letztlich heraus, dass eine seriöse Kostenschätzung für eine Sanierung des Büro- und Lagergebäudes aufgrund des diffizilen Schadensbildes nicht möglich ist. Wohingegen die Garagengebäude im nördlichen Teil des Grundstücks verwertbar sind. Eine Baugenehmigung hierfür lag allerdings nicht vor, was daher ein Genehmigungsrisiko beinhaltet. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird vom Bodenverzinsungsbetrag aufgezehrt, die vorhandene Bausubstanz ist *(wirtschaftlich)* nicht instandsetzungsfähig, d.h. gegenüber einem Neubau führt das zu keiner Ersparnis. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses treffen diese beiden Voraussetzungen auf die Bewertungsliegenschaft zu. Als Schlussfolgerung wird eine Sanierung seitens des Gutachterausschusses der angebauten Büro und Lagerflächen für nicht verhältnismäßig gehalten. Der vollständige Abbruch des Gebäudes mit Sicherung der Nachbarwand, der Abbruch der Garagen, die Beseitigung und Entsorgung der Gebäudeteile wird mit rd. 18.500,- € angesetzt. <u>Rechte in Abteilung II des Grundbuchs</u> Das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wegerecht *(mit der Verpflichtung zur Instandhaltung)* hat nach Einschätzung des Gutachterausschusses, angesichts des Ansatzes der relativ hohen Freilegungskosten keinen beachtenswerten Einfluss auf den abschließend ermittelnden Verkehrswert. Gleiches gilt für die bestehende Baulasteintragung die sich auf das Flurstück 17 entlang des Wohnhauses Nr. 73 bezieht sowie den Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs.	18.500,- €
Summe	**18.500,- €**

9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich im vorliegenden Fall am Liquidationswert orientieren.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert der Teileigentumseinheit Nr. 4 der Liegenschaft

Gemarkung	Flur	Flurstück/anteilig
Pfalzdorf	35	17
Pfalzdorf	35	16
Pfalzdorf	35	20

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2025 gerundet zu

21.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 28. April 2025

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

gez. Schoofs, Gutachter

gez. Dr. Völling, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

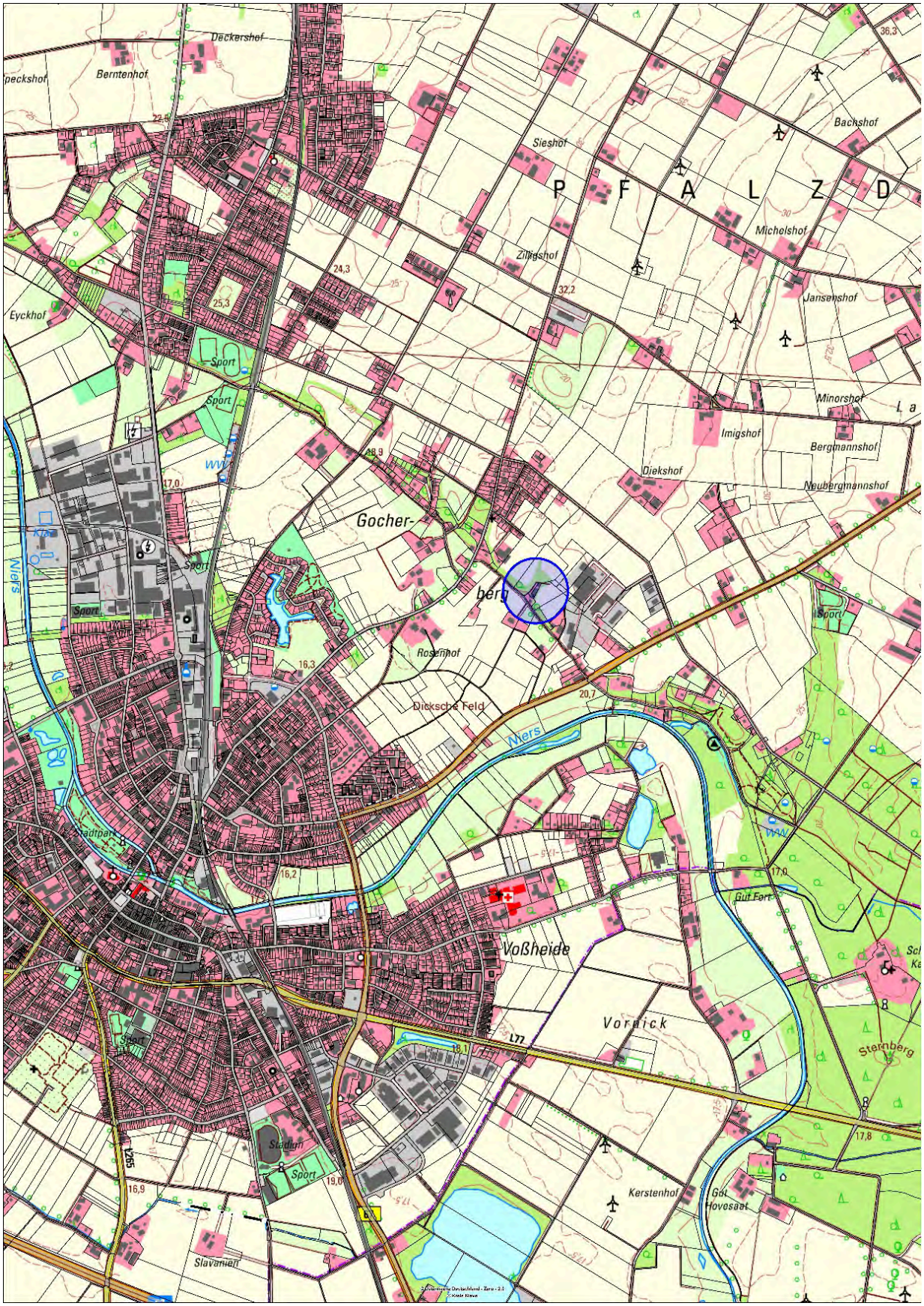
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

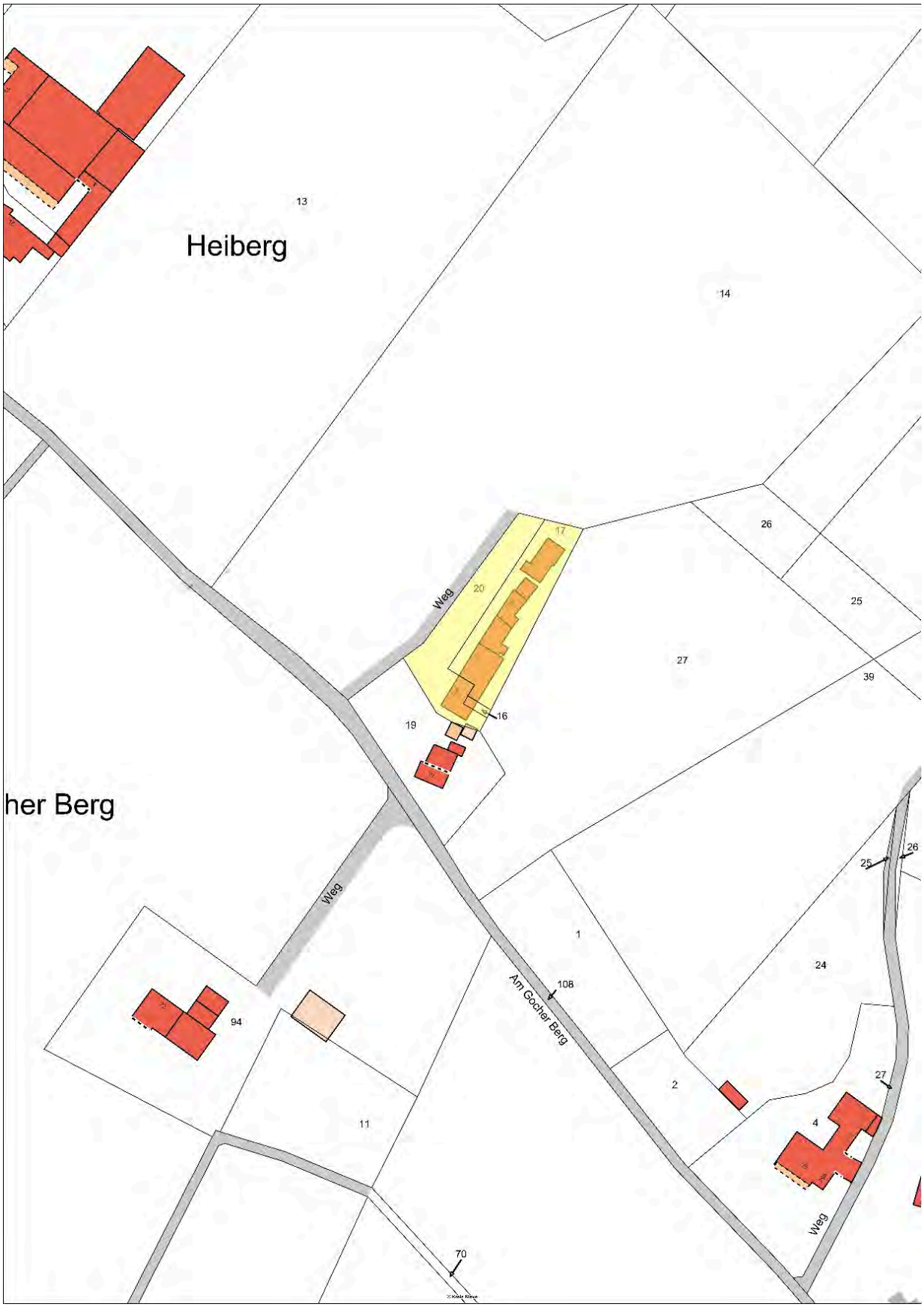
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „ImmoWertV 2021“ von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)“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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Am Gocher Berg 73, 73 b.

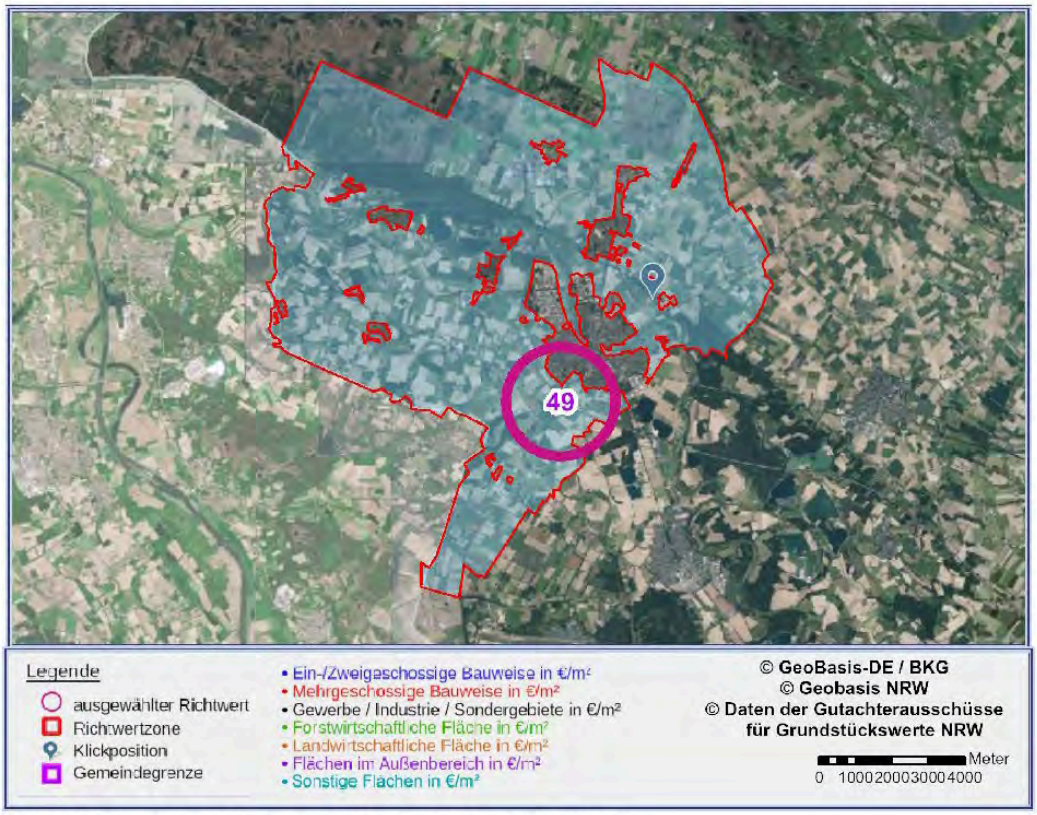


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 26.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

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

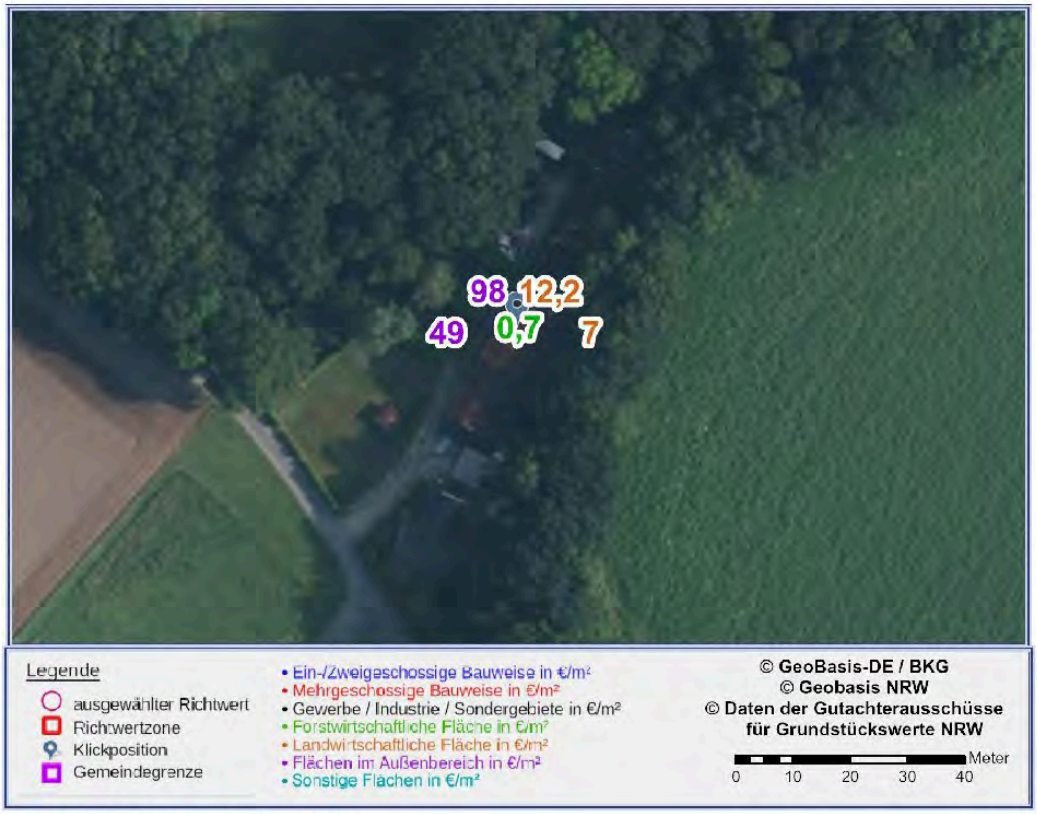


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Goch
Postleitzahl	47574
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	160082
Bodenrichtwert	**49 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	44 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungsund 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 26.03.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Wohnbauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Bodenrichtwerte für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Bauen im Außenbereich) werden je Kommune in Form einer Außenbereichs-Bodenrichtwertzone nachgewiesen. Für die jeweilige Zone wird ein Bodenrichtwert, der sich auf Außenbereichsgrundstücke mit einer Entfernung über 1 km zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur bezieht, angegeben. Der jeweils angegebene Bodenrichtwert beträgt rund 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwerts der Kommune. Dieser Wertansatz ist bei orts-/stadtnahen Außenbereichslagen (Entfernung unter 1 km) um rund +40% zu erhöhen.

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist i.d.R. die fünffache Gebäudegrundfläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäude *(mindestens 600 m²)*.
Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden i.d.R. bis zu einer Größe von 2.500 m² mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt.
Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus zuzüglich 50% Aufschlag, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes, durch Zaun oder Hecke eingefriedetes, Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

Es wird betont, dass die angegebenen Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass auch der nächstgelegene Bodenrichtwert in die Ermittlung des marktgerechten Bodenwertansatzes mit einzubeziehen ist.

Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich fallen nicht in diese Kategorie.

Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich bezeichnen Grundstücke, die zu gewerblichen Zwecken eingeschränkt nutzbar sind (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen). Diese werden je Kommune in Form einer Außenbereichs-Bodenrichtwertzone nachgewiesen.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken im Außenbereich ist der um 50% geminderten Wert des jeweiligen in der Kommune veröffentlichten Wertansatzes für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB zu Grunde zu legen. Abweichungen von wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Lage, Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten) des gewählten Bodenrichtwertes sind sachverständig zu berücksichtigen.

Detaillierte Informationen finden Sie im Kapitel 4 des aktuellen Grundstückmarkberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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.

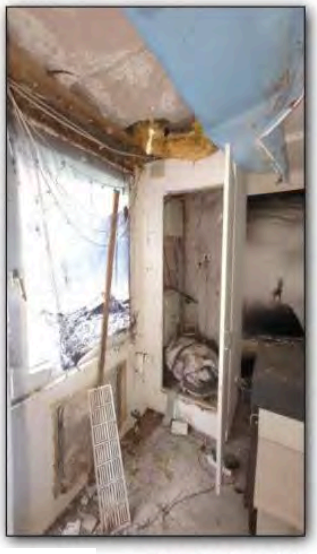
11.4 Fotos



Südwest-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Eingangsbereich



'Flur (Detail Eternit Dach)



Raum mit eingestürzter Decke



Raum einsturzgefährdet



Raum einsturzgefährdet



Garagen und Schuppen



Garagen und Schuppen



Garage innen

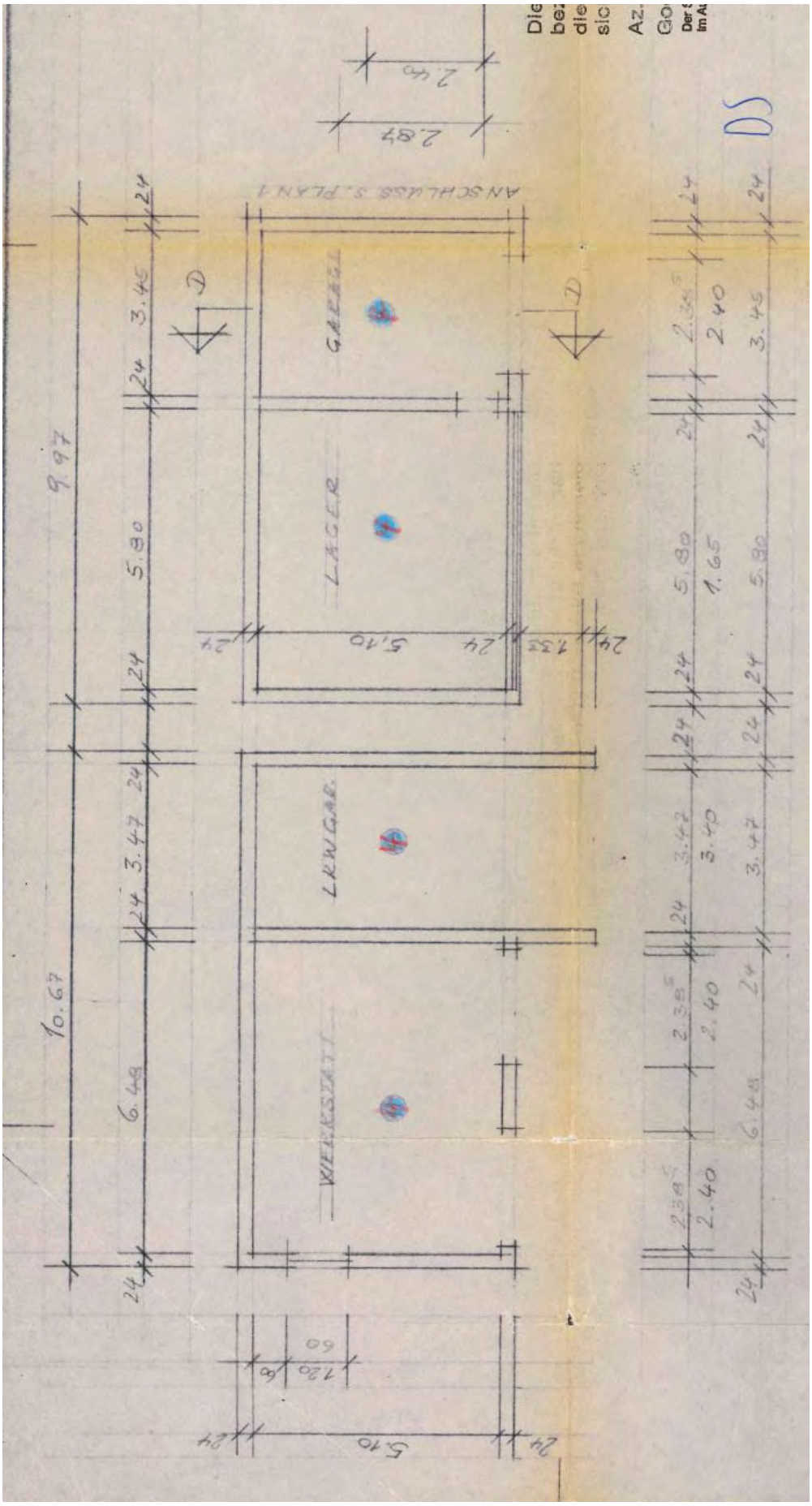


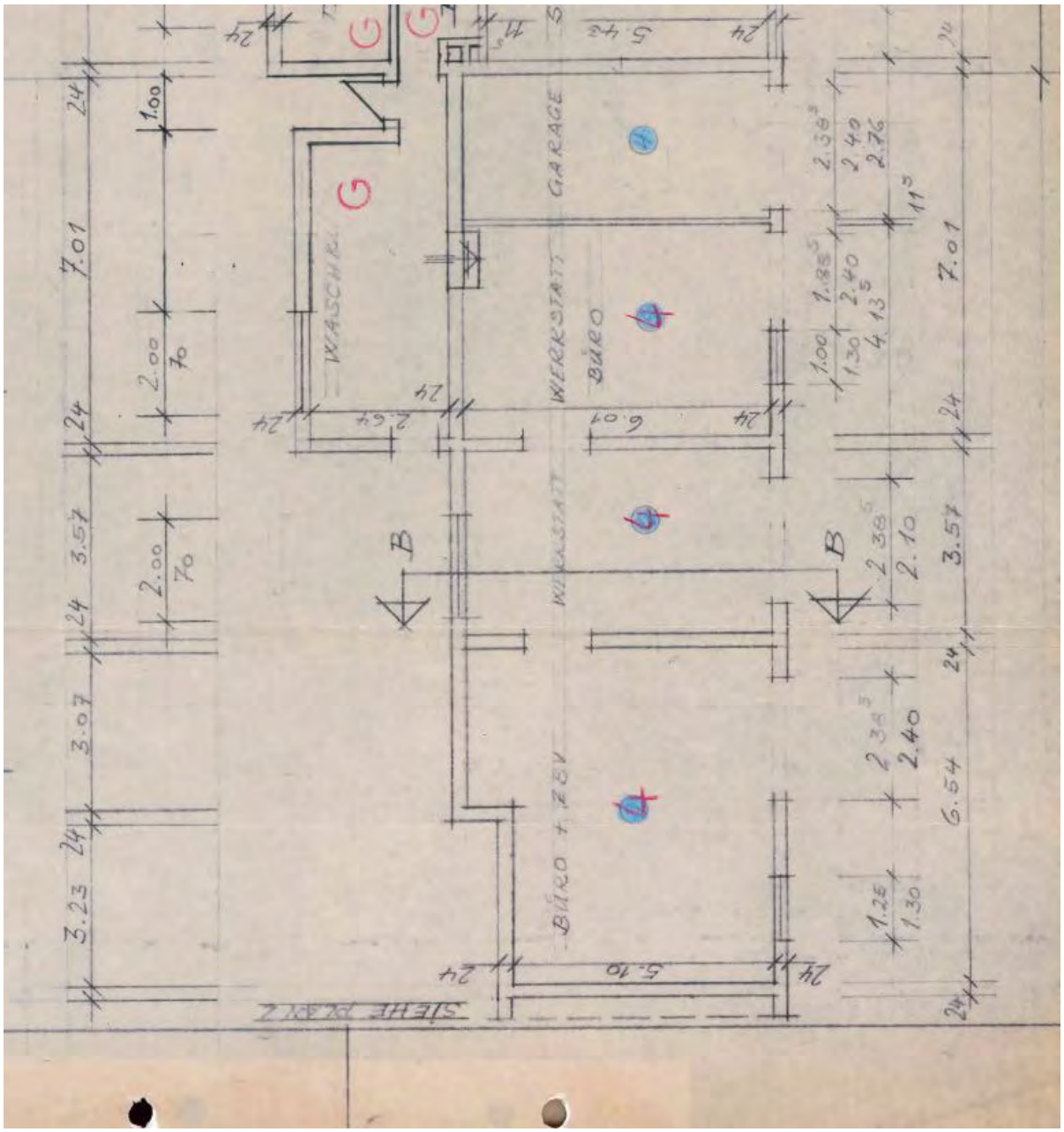
Garage innen



Zufahrt

11.5 Lageplan und Bauzeichnungen




GARAGE
WERKSTATT
BÜRO
WASCHR.
B
B
7.01
3.57
3.07
3.23
2.00
1.00
5.42
6.07
2.10
2.40
6.54
5.10

11.6 Berechnung der Nutzfläche *(Pläne stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein)*

(auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen oder einer örtlichen Messung)

Büroräume und Werkstatt

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
Büro u. ZBV	1	+	1,00	6,54	5,10	33,35					33,35		
Büro u. ZBV	1	+	1,00	3,07	0,91	2,79					2,79	36,14	
Werkstatt	2	+	1,00	3,57	6,01	21,46					21,46	21,46	
Werkstatt/Büro	3	+	1,00	4,14	6,01	24,85					24,85	24,85	
Aufenthalt (Garagr)	4	+	1,00	2,76	6,01	16,59					16,59	16,59	
Weiterer Anbau und Erweiterung	5	+	1,00			66,00					66,00	66,00	
												Gesamtfläche: 165,04	

LKW und PKW Garage (Lager)

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)	
LKW-Garage	1	+	1,00			28,00					28,00	28,00	
2 PKW-Garagen (Lagerfläche)	2	+	1,00			69,00					69,00	69,00	
												Gesamtfläche: 97,00	

Summe Nutzfläche Gebäude 262,04 m²