



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück „**Alte Heerstraße**“ in **Kranenburg**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wylers	103	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wylers	3	8

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Markus Opgenorth, Immobilienökonom (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 09.12.2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09. Dezember 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

327.000 €

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	11
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	11
4.8	Sonstige Gegebenheiten.....	11
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	12
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.2.1	Allgemeines	12
5.2.2	Keller.....	13
5.2.3	Außenwände.....	13
5.2.4	Dach	13
5.2.5	Fenster und Außentüren	14
5.2.6	Innenwände und -türen	14
5.2.7	Deckenkonstruktion und Treppen.....	14
5.2.8	Fußböden.....	14
5.2.9	Sanitäreinrichtungen	14
5.2.10	Heizung.....	14
5.2.11	Sonstige technische Ausstattung	15
5.2.12	Modernisierungen	15
5.2.13	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	15
5.2.14	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5.2.15	Baumängel und -schäden	15
6	Verfahrenswahl	16
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	16
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	16
7	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	17
7.2	Bodenrichtwert	17
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	17
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	18
7.5	Methodik der Marktanpassung	19
8	Nachweis der Berechnungen	20
8.1	Bodenwertermittlung	20
8.2	Sachwertermittlung	21
8.2.1	Sachwertberechnung	21
8.2.2	Herstellungskosten.....	22

8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	23
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus.....	23
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	24
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	24
8.2.7	Marktanpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV	24
8.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
9	Verkehrswert	26
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
11	Anlagen.....	28
11.1	Lageübersicht	28
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	29
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	30
11.4	Fotos.....	37
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	38
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	43
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	44

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und integrierter Garage bebaute Grundstück „Alte Heerstraße“ in Kranenburg zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09. Dezember 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Wyler	103	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wyler	3	8	474 m ²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (*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 Wertermittlungstichtag 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*)

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

**Rechte an Karten und
Kartenausschnitten**

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

Auftraggeber

Amtsgericht Kleve

Auftrag vom

20. Juni 2025

**Grund der Gutachten-
erstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungs-
stichtag**

09. Dezember 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

09. Dezember 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 Orts-
besichtigung**

09. Dezember 2025

Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss waren die Eigentümer und der Anwalt des Eigentümers anwesend.
Besichtigungsumfang	Das Bewertungsobjekt konnte bis auf den Spitzboden vollständig von Innen und Außen besichtigt werden. Der Spitzboden konnte nicht begangen werden, da sich laut Aussage der Eigentümer die Klappe der Einschubtreppe nicht mehr öffnen lässt.
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte, zur Dokumentation des Unterhaltungszustands am Wertermittlungsstichtag durften keine Fotoaufnahmen vom Bewertungsobjekt gemacht werden
Ermittlung der Berechnungsgrößen	Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten. Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemasse aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.</i>) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. 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 Kranenburg

Einwohnerzahl rund 11.303 (Dez. 2024)

Beschreibung Die Gemeinde Kranenburg liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wyler. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und dem Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Lage ruhige Lage

Wyler ist eine kleine Ortschaft der Gemeinde Kranenburg ohne infrastrukturelle Einrichtungen (*Geschäfte, Schulen etc.*). Die Ortschaft profitiert in erster Linie von der Nähe zu den Niederlanden/Nimwegen, was den Zuzug von zahlreichen Niederländern in den vergangenen Jahren bewirkt hat.

Art der Bebauung Wohnbebauung

Verkehrslage Die Alte Heerstraße ist eine öffentliche, asphaltierte Straße.

Entfernungen Die meisten infrastrukturellen Einrichtungen wie Dienstleistung, öffentliche Verwaltung, Ärzte, Kindergarten, schulisches Angebot, Ladenlokale, Einkaufsmöglichkeiten – auch solche, die über die tägliche Daseinsfürsorge hinausgehen – sind in der rund vier Kilometer entfernt liegenden Stadt Kranenburg vorzufinden. Die Stadt Kleve ist in rund 10 km Entfernung erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform ansteigend

Straßenfront rund 15 m

mittlere Grundstückstiefe rund 31 m

Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	höher gelegen (<i>Hanglage</i>)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	freistehendes Wohngebäude

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. Da nach aktuellem Kenntnisstand keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge ausstehen ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.
Straßenausbau	asphaltierte Fahrbahnfläche ohne Gehweg und Parkstreifen (<i>mit Straßenbeleuchtung</i>)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

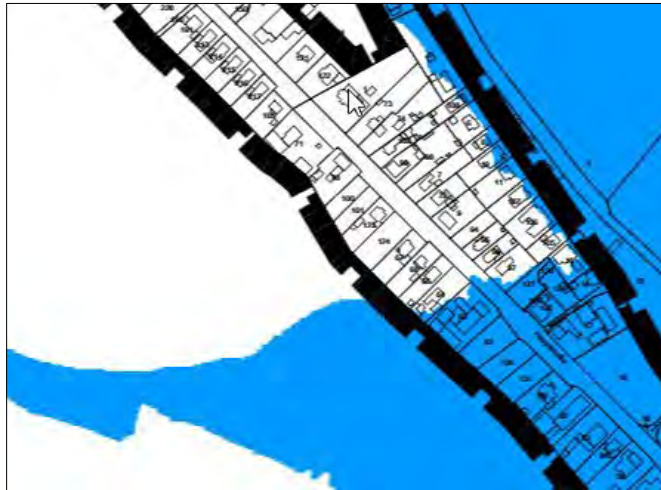
Altlastenverzeichnis	Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 08.10.2025 keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Der Kreis Kleve weist darauf hin, dass 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	Im Baulastenverzeichnis des Kreises Kleve besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Technik, Abteilung Bauen und Umwelt-Verwaltung des Kreises Kleve vom 16.10.2025 kein Baulastenblatt bezogen auf das Bewertungsgrundstück.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 28.10.2025</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 28.10.2025</i>) kein Denkmalschutz.

Zustands- u. Funktionsprüfung der Abwasserleitungen

Aktuell ist nach § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (*SüwVo Abw*) nur nach der Errichtung oder nach wesentlicher Änderung von im Erdreich verlegten Abwasserleitungen für häusliches Abwasser eine Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich.

In festgesetzten Wasserschutzgebieten ist eine unverzügliche Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich, wenn bei der Prüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschemmungen pp. festgestellt werden, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen.

Abgrenzung Risikogebiet gemäß § 78b Abs.1 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 6a BauG



Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich am Rande des Hochwasserrisikogebietes des Rheins

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*).

Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 63 - Wyler. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 16.09.2020.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranenburg ist der Grundstücksbereich als gemischte Baufläche dargestellt.



Bebauungsplan

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Bebauungsplan Nr. 63 - Wyler. Der amtlichen Bauakte ist zu entnehmen, dass die aufstehende Bebauung am 09.11.1966 vom Landkreis Kleve genehmigt wurde.

**Festsetzungen im Bebauungsplan**

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist pro vollendeter 250 m² Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig, maximal jedoch nicht mehr als 4 Wohneinheiten. Bei einer Grundstücksfläche größer 1.000 m² gilt pro Wohngebäude als Obergrenze nicht mehr als 4 Wohneinheiten.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Hier sind keine sich wertauswirkenden Unterschiede zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes vorhanden. Deshalb bedarf es hierzu keiner Modifizierung des Ausgangswertes.

Entwicklungsstufe

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

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

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Wylter
Blatt	103
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Abteilung I	Eigentümerverzeichnis
Abteilung II	lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kleve- 27 K 37/24). Eingetragen am 26.02.2025. Das Verkehrswertgutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Daher wird dieser Vermerk in der Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt.
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	Sonstige nicht eingetragene Lasten, Rechte, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Informationen zu möglichen Bodenverunreinigungen (z.B. <i>Altlasten</i>) sind nicht bekannt. Diesbezüglich sind antragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Baugenehmigung	Die Voraussetzungen der Baugenehmigung und die Übereinstimmungen des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile	Bewegliches sowie bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Es wird von den Eigentümern selbst genutzt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten und darin enthaltene 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, Hinweisen während des Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

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

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baugenehmigung / Baujahr	09.11.1966 Bauschein (Neubau eines Wohnhauses mit PKW-Garage) 14.12.1967 Rohbauabnahme 14.10.1968 Schlussabnahmeschein
Konstruktionsart	Massivbauweise,
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellert
Fundamente	Stampfbeton
Kellerwände	Schwerbetonsteine
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Betonböden mit Estrich
Kellertüren	einfache Brettertüren Garagentür, Heizungsraumtür und Außentür in Metallausführung
Kelleraußentreppe	Betontreppe, endet unmittelbar vor der Außenwand des später errichteten Anbaus (<i>Wintergarten</i>)
Kellerraum/HWR	HWR mit Sauna, Dusche und Waschbecken Waschmaschinenanschluss vorhanden (<i>alter Durchlauferhitzer vorhanden wird aber nicht mehr genutzt lt. A.</i>)

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Innenschale aus 17,5 cm Bimshohlblocksteinen, Außenschale aus Ziegelsteinen
Wärmeschutz / Dämmung	Wandaufbau entsprechend der damals gültigen technischen Regelwerke (<i>noch kein standardisierter Wärmeschutz</i>)

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach, Dachneigung: 35°
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv (aus Tannenschnittholz)
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Betondachsteine inklusiv Bitumen-Unterspannbahnlage (<i>Fotos vom Eigentümer</i>)
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Spitzboden	nicht ausgebaut
Treppe zum Spitzboden	Einschubtreppe (<i>konnte nicht geöffnet werden</i>)
Dachdämmung	Dämmung entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauwerkerrichtung gültigen Wärmeschutzverordnung

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	Kunststofftüre mit Glasausschnitt
Fenster	EG: neben der Eingangstür einfach verglaste Fenster (<i>im Bereich Treppenaufgang</i>), Kunststofffenster 2019 Badezimmerfenster große braune Kunststofffenster (~1994) DG: Dachflächenfenster aus Holz (~1970) KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung Rollladen manuell bedienbar

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	tragend aus Kalksandsteinen 11,5 cm, nicht tragend aus Schwemmsteinen und mit Raufaser Putz gestrichen
Innentüren	Holztüren zum Teil mit Glasausschnitt

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Betonausführung
Dachgeschossdecke	Holz
Deckenflächen	EG: Holzvertäfelung an allen Deckenflächen DG: Holzvertäfelung an Dachschrägen u. Restdeckenfläche
Geschosstreppen	KG/EG: Betontreppe mit Antrittsviertelwendelung EG/DG: Stahltreppe mit Holzstufen, Antrittsviertelwendelung

5.2.8 Fußböden

Bodenbelag	Oberbodenbelagsausstattung (<i>Fliesen, Teppichboden</i>), Teppichboden im DG auf Estrich
-------------------	---

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	Badezimmer EG: zwei Waschbecken, WC, Bidet, Dusche, Eckwanne Eine umfassende Strangsanierung erfolgte offensichtlich bis zum Wertermittlungsstichtag nicht.
-----------------------------	--

5.2.10 Heizung

Heizung	konventionelle Ölzentralheizung der Firma Viessmann (Vitola 200) Fußbodenheizung im Wohnbereich Erdgeschoss Die Heizung wurde sukzessive erneuert 2009, 2000 (<i>Brenner</i>), samt Heizungsrohren und Wasserrohren, Fußbodenheizung im Wohnbereich EG ansonsten Heizkörper. zwei Stahlöl-Tanks aus Metall mit einem Fassungsvermögen von 2 x 1.500 l
----------------	--

Warmwasser- versorgung	Brauchwasserversorgung über Warmwasserspeicher angebunden an Heizungsanlage (Vitocell 100)
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf Kamin im Wohnzimmer erneuert

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge sowie des Zählerschranks einem veralteten Standard. Es sind noch Porzellan Drehsicherungen vorhanden. FI-Schalter ist vorhanden
----------------------------	--

5.2.12 Modernisierungen

Modernisierungen	seit 1994 sukzessive Modernisierungen u.a. im Bereich der Fenster und der Innenausstattung Heizung (2000 und 2009) Bad (2013)
-------------------------	---

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile/ sonstige Anlagen	Stufenanlage zum Hauseingang (<i>überdacht</i>) Durch die Hanglage ergibt sich eine erhöhte Terrasse, die mit einer 9m langen elektrisch bedienbaren Markise ausgestattet ist.
---	---

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Anbau/Erweiterung	Wintergarten ähnlicher nicht beheizter Anbau mit Fliesen und Holzvertäfelung an der Decke, Kunststofffenster und Türe mit Glasausschnitt und einem Oberlicht
Garage	PKW-Garage im Haus integriert (<i>Souterrain</i>), Betonfundament nebst aufliegender -Bodenplatte mit Verbundestrichauflage, straßenseitige Wandöffnung, elektrisch betriebenes Garagentor, zweiflügeliges Fenster
Außenanlagen	Terrasse mit Fliesenbelag und Holzgeländer aus 2013 Rasenfläche und angelegte Beete, Einfriedung seitlicher Ein- und Ausgang vom Garten gepflasterte Garagenzufahrt

5.2.15 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden	KG-Treppe endet unmittelbar vor Außenwand, Fugen Rückseite ausgewaschen, Fliesensprung am Eingangspodest, energetische Mängel-Heizkörpernischen
----------------------------------	---

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswerts ist gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich eines oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

marktwertbildendes Verfahren

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur *(persönlichen oder zweckgebundenen)* Eigennutzung bestimmt sind.

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

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) sind Bodenwerte in Euro je Quadratmeter. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche 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.

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2025 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 160 €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	400029
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Angesichts der guten Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone (<i>wenig Verkehr, freie weite Sicht</i>), geringere Grundstücksgröße im Vergleich zu anderen Grundstücken (<i>höhere Ausnutzung</i>) und unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertdefinition mit der angegebenen Streuung registrierter Einzelpreise im Bereich von $\pm 20\%$, hält der Ausschuss eine Anpassung des Bodenrichtwerts im Bereich von 10% für erforderlich und angemessen.
---	--

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück angesichts der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (*rund 31 m im Vergleich zu 35 m*) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 1,04, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um + 4%.

Berücksichtigung der Abweichungen

Unter Berücksichtigung der Lagemerkmale und der abweichenden Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks wird der Bodenwert je Quadratmeter zum Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2025 wie folgt geschätzt:

$$160 \text{ €/m}^2 \times 1,04 \times 1,10 \approx 183 \text{ €/m}^2$$

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Alterswertminderungsfaktor

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

bauliche Außenanlagen /sonstige Anlagen

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

7.5 Methodik der Marktanpassung**allgemeine Marktanpassung**
(§ 7 (1) ImmoWertV)

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz eines Sachwertfaktors.

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

Marktanpassung
(§ 9 (1) oder § 7 (2) ImmoWertV)

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt 160 €/m² zum Wertermittlungsstichtag.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand
Grundstücksfläche

09. Dezember 2025
baureifes Land
474 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohnbaufläche	474 m ²	160,00 €/m ²	75.840,00 €
	474 m ²		75.840,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			160,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabeermittlungsstichtag			160,00 €/m ²
Grundstückstiefenkorrektur		x1,04	
Lagemerkmale		x1,10	
abgabefreier relativer Bodenwert			183,00 €/m²

Begründungen	
Lagemerkmale	besondere Lage, Aussichtslage, Nähe zu den Niederlanden

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	183,00 €/m²
Grundstücksfläche	× 474 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 86.742,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2025 insgesamt **86.742 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit integrierter Garage und Anbau (Wintergarten)
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	311,69 m²
Baupreisanpassungsfaktor (Preisentwicklung seit 2010 lt. Baupreisindex Bund, August 2025)	1,887
• Regionalfaktor	1
Herstellungskosten-Umrechnungsfaktor	1,887
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	792,57 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.495,58 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	466.157,33 €
• besondere Bauteile	25.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	491.157,33 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• Prozentual	60 %
• Betrag	294.694,40 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	196.462,93 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	196.462,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		196.462,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.5)	+	21.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	217.962,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.742,00 €
vorläufiger Sachwert	=	304.704,93 €
Sachwertfaktor (vgl. Abschnitt 8.2.6)	x	1,01
Anpassungsfaktor gemäß §7 (2) ImmoWertV (vgl. Abschnitt 8.2.7)	x	1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	332.128,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 8.2.8)	-	5.000,00 €
Sachwert	=	327.128,37 €
	rd.	327.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus mit integrierter Garage und Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,80	0,20		
Dach	15,00 %		0,70	0,30		
Fenster und Außen-türen	11,00 %	0,05	0,55	0,40		
Innenwände und -türen	11,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		0,20	0,80		
Fußböden	5,00 %		0,20	0,80		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00		
Heizung	9,00 %			0,75	0,25	
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		0,50	0,50		
Prozentanteile	100,00	0,55 %	41,15 %	56,05 %	2,25 %	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00 €/m² BGF	0,55 %	3,60 €/m² BGF
2	725,00 €/m² BGF	41,15 %	298,34 €/m² BGF
3	835,00 €/m² BGF	56,05 %	468,02 €/m² BGF
4	1.005,00 €/m² BGF	2,25 %	22,61 €/m² BGF
5	1.260,00 €/m² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 792,57 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

792,57 €/m² BGF

8.2.3 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Werthaltige, in der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kellerausgangstreppen und Außentreppenanlage mit mehr als 3 Stufen sind gesondert nach Anlage 6 des Sachwertmodells der AGVGA oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Demgemäß werden die bisher nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes bisher nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile nachfolgend einzeln erfasst. Bei älteren und/oder schadhafte Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten
Außentreppenanlage mit mehr als 3 Stufen, Stützmauer, Kelleraußentreppe, Terrassenüberdachung	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das 1968 (*Fertigstellung*) errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (<i>Strom, Gas, Wasser, Abwasser</i>)	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	1	
Modernisierung von Bädern	1,5	
Modernisierung des Innenausbau (z. B. <i>Decken, Fußböden, Treppen</i>)	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,5	
Punktesumme	5,5	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1968 = 57 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*32 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 48 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Wohnhaus in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 32 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Außen- und Nebenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außen- und Nebenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Der Zeitsachwert der baulichen Anlagen wird mit einem Prozentsatz des Gebäudesachwerts oder durch einen pauschal geschätzten Zeitsachwert auf Basis durchschnittlicher Herstellungskosten erfasst. Bei älteren und/oder schadhafte Anlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschlüsse (<i>Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation</i>)	4.000,00 €
Einfriedung, Pflasterflächen/Plattierungen, Rasen/Bepflanzungen, Stützwand, erhöhte Terrasse mit Geländer (<i>2013 erneuert</i>), Markise etc. (<i>15 tsd.-20 tsd. Euro</i>)	17.500,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	21.500,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekt ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach Kostengesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist in der Regel noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (*Marktanpassung*) durchzuführen. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall - je nach Marktlage - der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird alljährlich vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 305.000 € den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor **1,01** abgeleitet, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

8.2.7 Marktanpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß §7 (1) ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach §7 (1) nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Anpassung nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV oder eine sonstige Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der zu Grunde gelegte Sachwertfaktor wurde aus dem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses entnommen. In der zugehörigen Auswertung wurden Kauffälle aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Demnach beschreiben die in diesem Marktbericht angegebenen Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse im Jahr 2024.

Bei einer aktuell durchgeführten Auswertung von insgesamt 335 registrierten Kauffällen (*I-III Quartal*) aus dem Jahr 2025 hat der Ausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 305.000 € im Mittel den Sachwertfaktor 1,02 abgeleitet.

Zudem wurde der zu Grunde gelegte Sachwertfaktor aus Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern in normaler bzw. durchschnittlicher Wohnlage abgeleitet. Im Vergleich zu diesen Lagen liegt

das Bewertungsobjekt in erhöhter Lage mit unverbaubarer weiter Sicht über das Naturschutzgebiet Düffel und angrenzend zu den Niederlanden. Da die Wohnlage als preisbildender Faktor erheblich auf die Nachfrage von potenziellen Käufern insbesondere aus den Niederlanden wirkt, ist nach Einschätzung des Ausschusses bei dem Bewertungsobjekt auch eine Anpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes hinsichtlich der Wohnlage und des größeren Käuferkreises von gemittelt 7,5% (5%-10%) vorzunehmen.

Angesichts der Abweichung des Sachwertfaktors vom zu Grunde gelegten Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 und der vorgenannten besonderen Wohnlage wird zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag eine Anpassung mit dem Faktor 1,08 vorgenommen.

8.2.8 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 zu Grunde lagen, und können diese Abweichungen nicht durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden, sind alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<u>Bauschäden und Baumängel</u> Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerem Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Sachwertfaktor abgebildet. Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Gutachterausschuss folgende Bauschäden oder Baumängel festgestellt: • Energetische Mängel (<i>fehlende Dämmung in den Außenwänden und im Dach, Heizkörpernischen</i>) • aus der Gartenperspektive Fugen in Außenwand ausgewaschen • Kelleraußentreppe endet vor Wand des Anbaus (<i>nicht mehr nutzbar</i>) Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben. Angesichts der vorgenannten Schäden und Mängel hält der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung von rund 5.000 € für erforderlich und angemessen.	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rund 327.000 € ermittelt.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag im Kreis Kleve wurde durch den Ansatz des aus Kauffällen abgeleiteten Sachwertfaktors bzw. durch die Normierung geeigneter Vergleichskaufpreise berücksichtigt. Demnach sind die angewandten Verfahren aussagefähig. Der mittels des Sachwertverfahrens ermittelte Verfahrenswert führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wyler	3	8

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2025 gerundet zu

327.000 €

abgeleitet.

Kleve, den 17. Dezember 2025

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

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Opgenorth, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

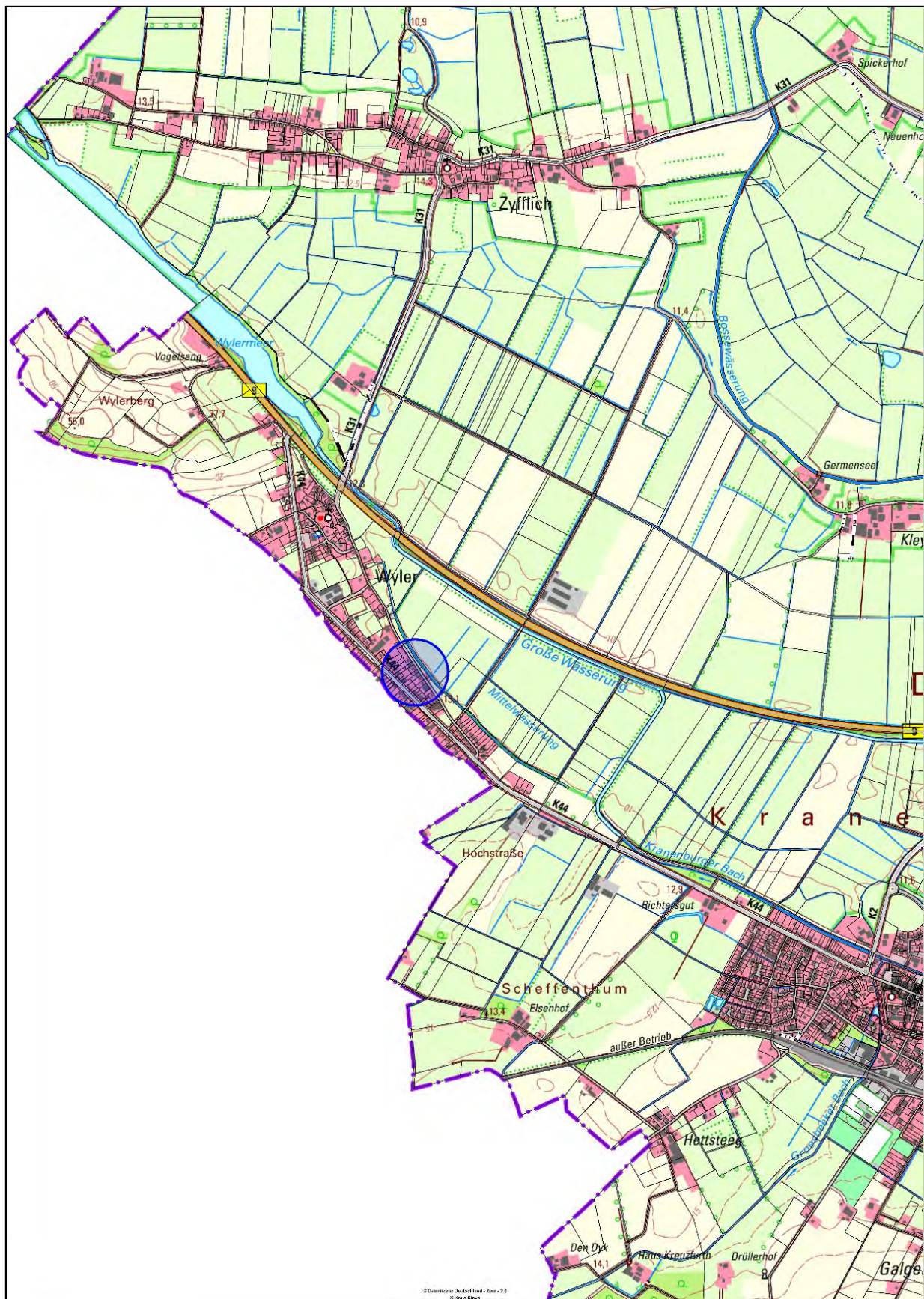
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Die gewählte Adresse ist: Alte Heerstraße 37.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 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

Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Kranenburg
Postleitzahl	47559
Gemarkungsname	Wyler
Ortsteil	Wyler
Bodenrichtwertnummer	400029
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschlosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/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, Geschlosszahl, 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 beigelegt.

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve



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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

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

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

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

Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Kleve****Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte****Bodenrichtwertdefinitionen**

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu +/- 20% von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu +/- 30%.
- Weicht die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Mehrfamilienhausgrundstücken oder bei gemischt genutzten Grundstücken von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen. Da für das Kreisgebiet Kleve bisher keine Umrechnungskoeffizienten auf der Basis registrierter Kaufpreise abgeleitet werden konnten, wird empfohlen, das in Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie beschriebene Modell zur sachverständigen Würdigung einer vom Richtwertgrundstück abweichenden GFZ heranzuziehen. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die GFZ hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnungsanlage (mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschoszahl) bebaut werden.
- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzanlagen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

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

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**Grundstückstiefenkorrekturfaktoren**

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

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufge-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

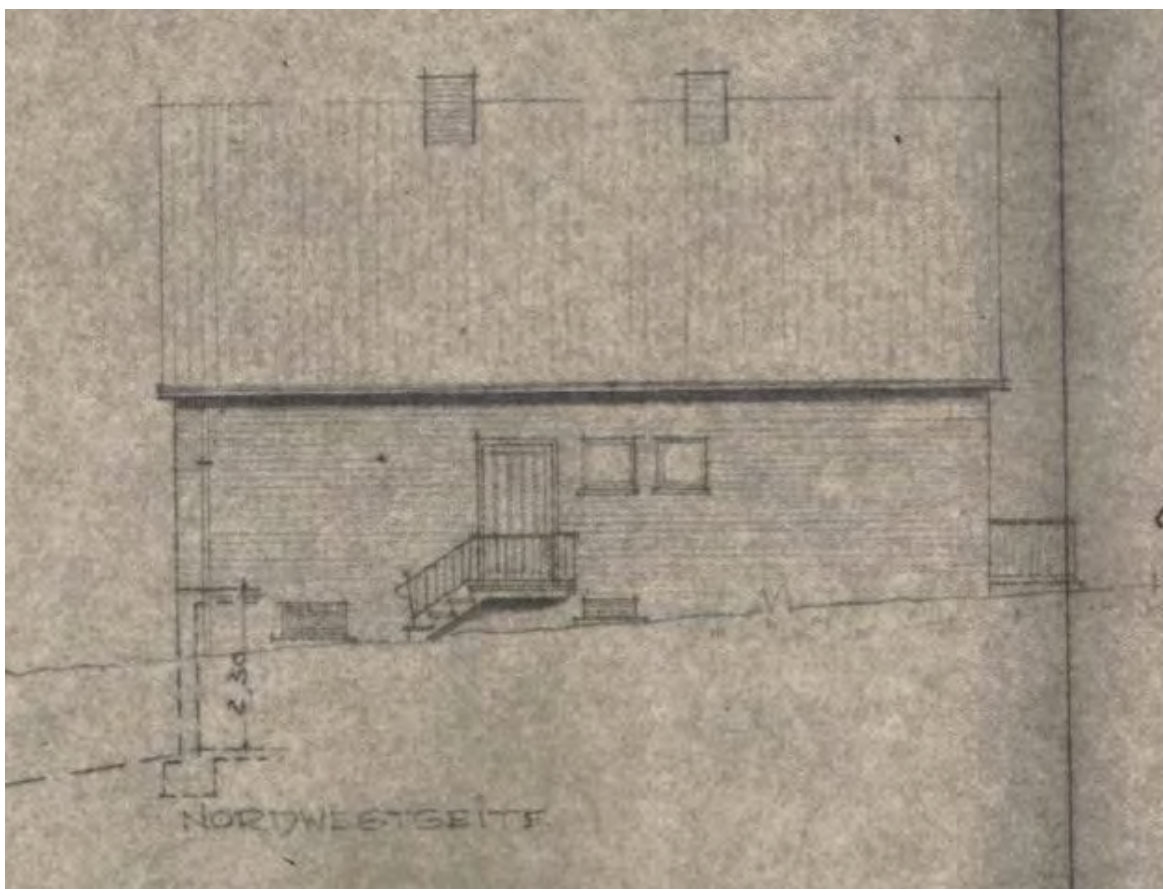
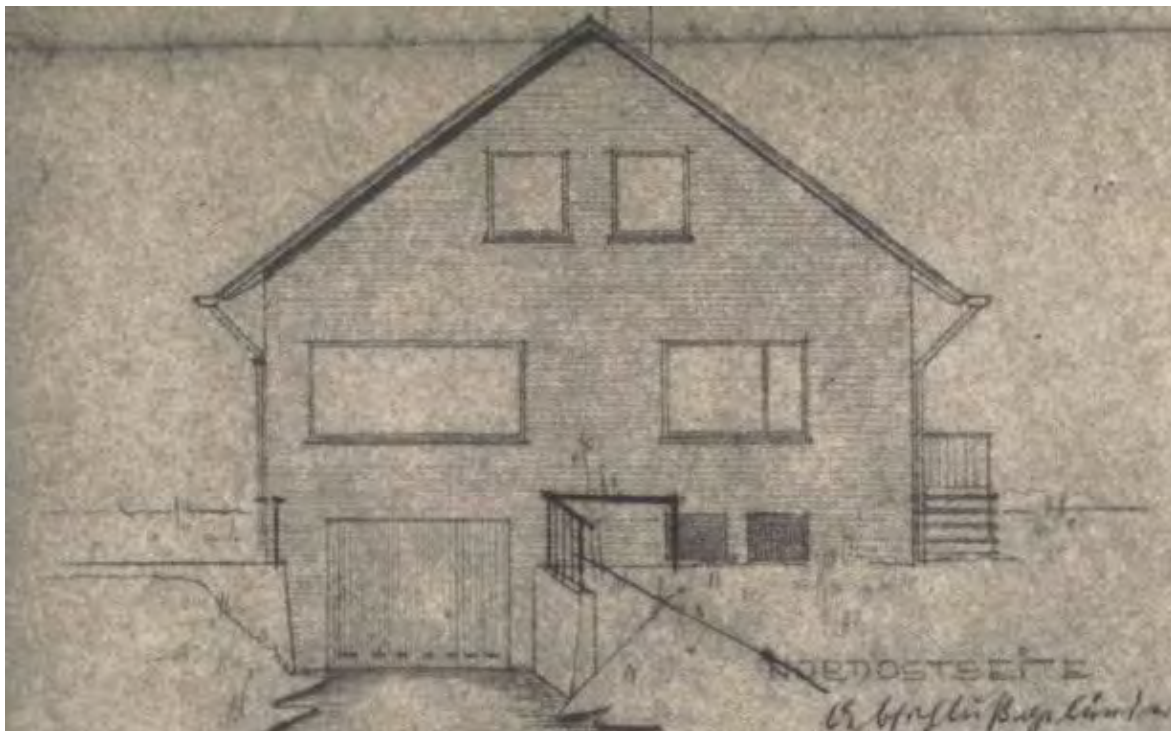
Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

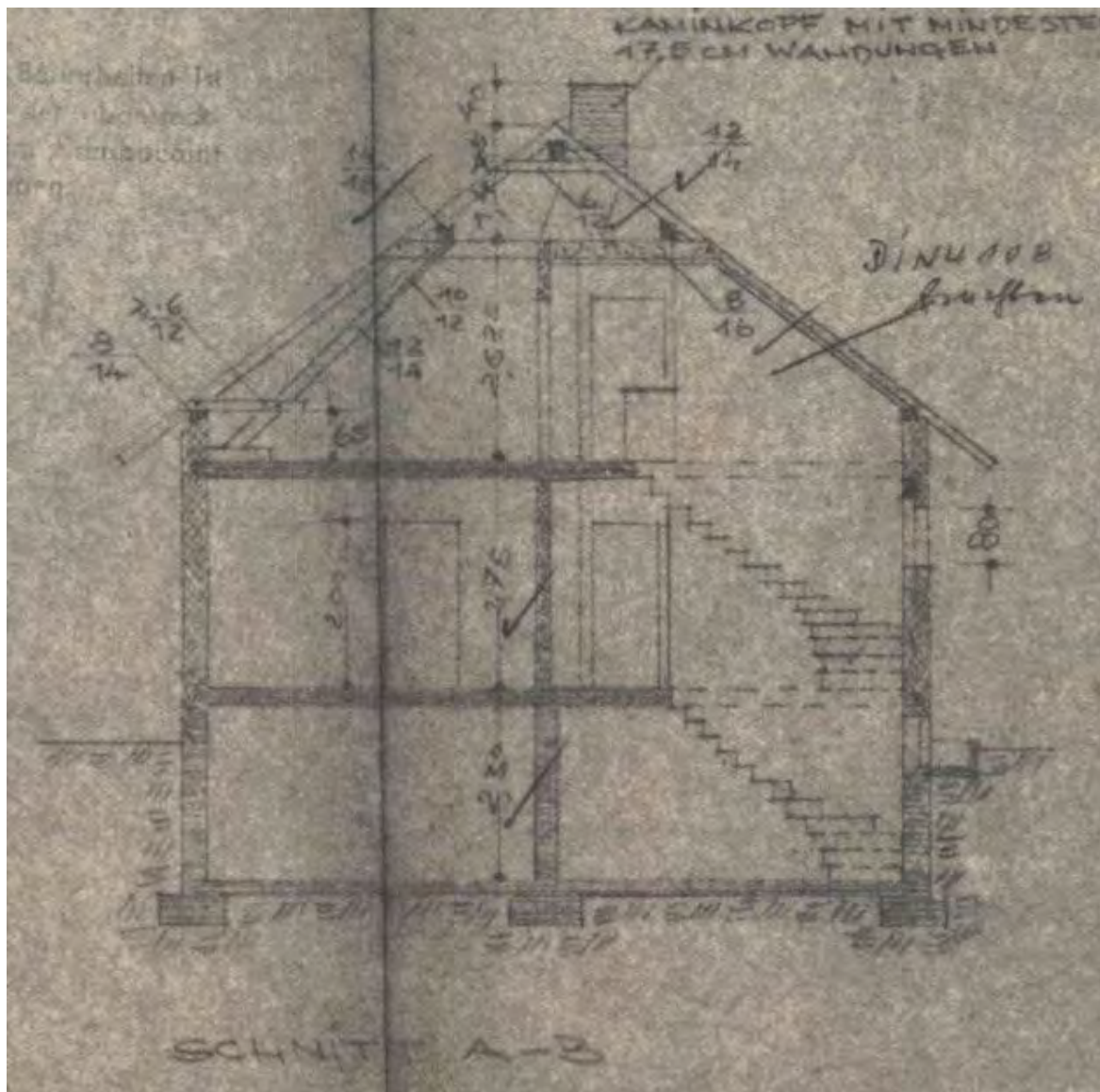
- 7 -

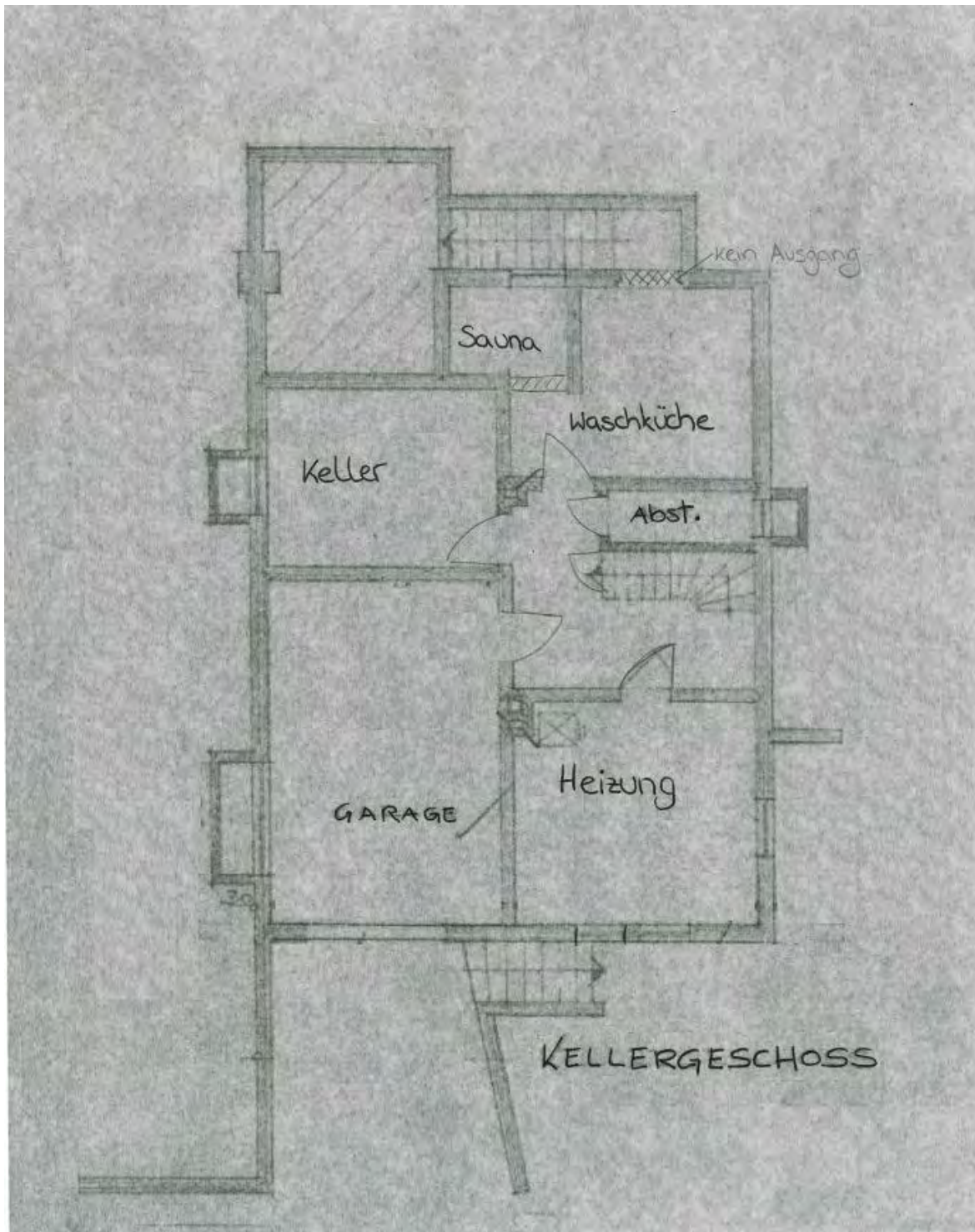
11.4 Fotos

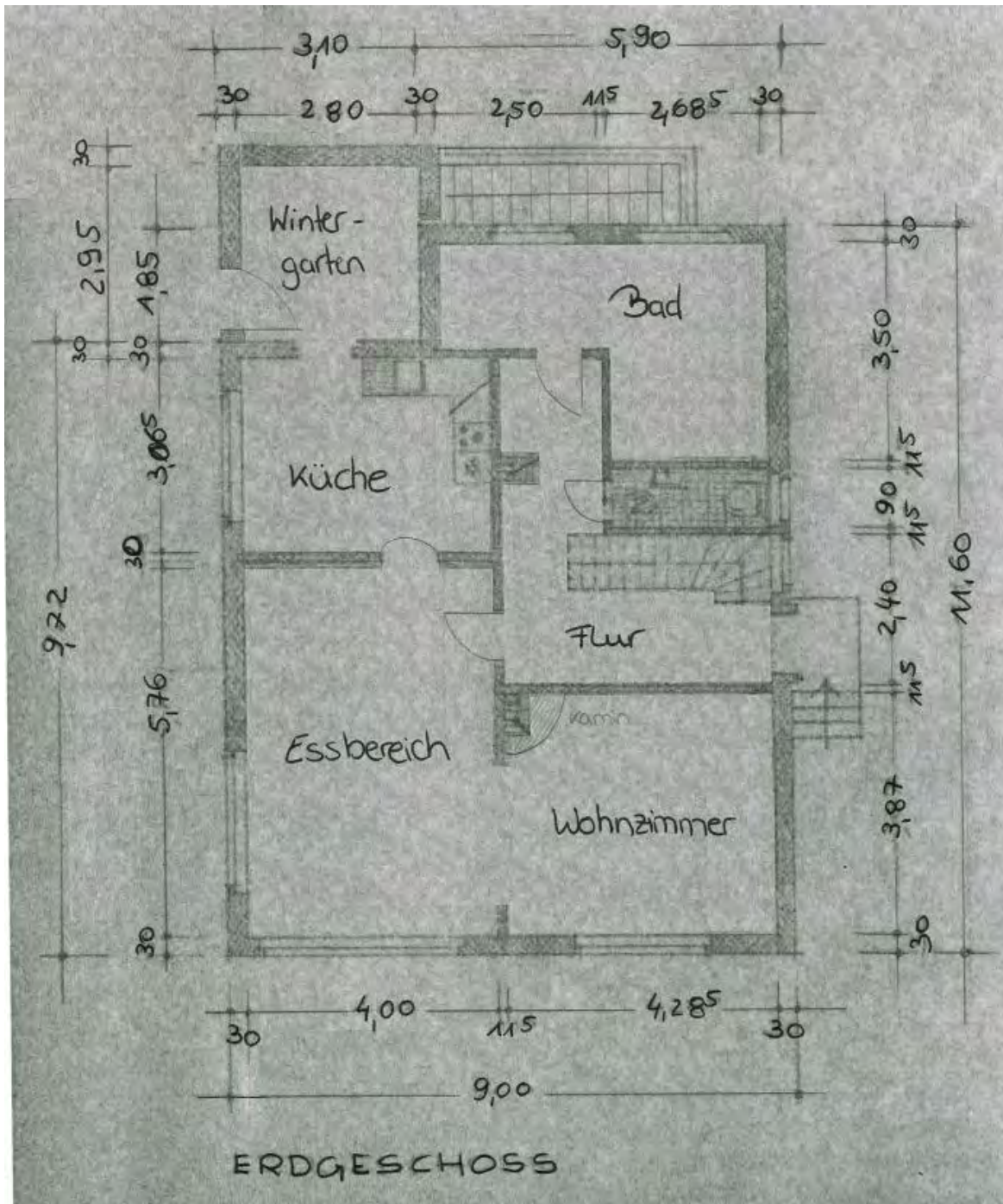


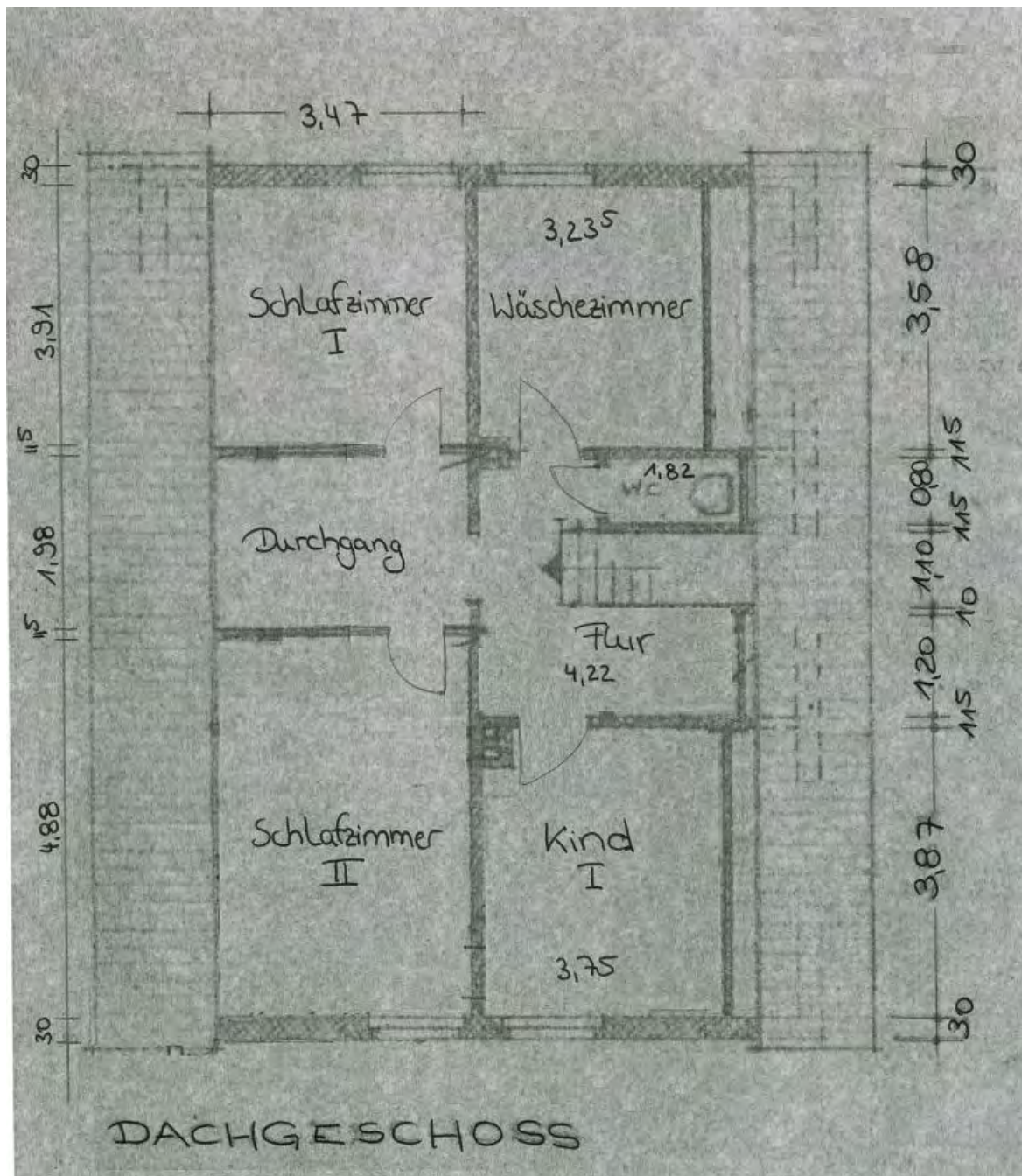
11.5 Lageplan und Bauzeichnungen











11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

1. Berechnung

Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	9,00	9,72	87,48		
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	1,85	5,90	10,92	98,40	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	9,72	9,00	87,48		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	3,25	3,40	11,05		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	5,60	1,85	10,36	108,89	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	11,60	9,00	104,40	104,40	
							Gesamtfläche: 311,69

Summe Gesamtfläche 311,69 m²

11.7 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

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

Erdgeschoss (EG)

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)	
Flur	1	+	1,00	1,30	4,29	5,57					5,57		
Flur	1	+	1,00	3,84	1,49	5,72					5,72	11,29	
Bad	2	+	1,00	3,50	2,69	9,40					9,40		
Bad	2	+	1,00	2,62	1,55	4,05					4,05	13,45	
Wohnzimmer	3	+	1,00	4,29	3,87	16,58					16,58	16,58	
Esszimmer	4	+	1,00	4,00	5,76	23,04					23,04	23,04	
Küche	5	+	1,00	3,07	4,00	12,26					12,26	12,26	
Wintergarten	6	+	1,00	2,80	2,95	8,26					8,26	8,26	
Gesamtfläche: 84,88													

Dachgeschoss (DG)

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)	
Flur	1	+	1,00	4,22	1,20	5,06					3,98		
							0,60	1,20	45,00	1,08			
Flur	1	+	1,00	2,02	1,35	2,72					2,72	6,70	
WC	2	+	1,00	1,82	0,80	1,46					1,04	1,04	
							1,26	0,80	35,00	0,42			
Wäschezimmer	3	+	1,00	3,24	3,58	11,58					9,02	9,02	
							1,00	3,58	35,00	2,56			
Schlafzimmer	4	+	1,00	3,47	3,91	13,57					10,78	10,78	
							1,00	3,91	35,00	2,79			
Durchgang	5	+	1,00	3,47	1,98	6,87					5,46	5,46	
							1,00	1,98	35,00	1,41			
Schlafzimmer 2	6	+	1,00	3,47	4,88	16,93					13,45	13,45	
							1,00	4,88	35,00	3,48			
Kind 1	7	+	1,00	3,75	3,87	14,51					10,64	10,64	
							0,80	3,87	35,00	3,87			
Gesamtfläche: 57,09													

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 141,97 m²