



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **Am Voßtor 9 in 47574 Goch**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goch	3267A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	20	314

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Heribert Schoofs, staatlich geprüfter Hochbautechniker und
Immobilien Gutachter Hyp. Zert. S (Gutachter) und
Michael Hoenselaar, Immobilienkaufmann (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 27. November 2024 in Kleve, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nicht-öffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 27. November 2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

325.000,00 €

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	10
4.8	Sonstige Gegebenheiten.....	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.2.1	Allgemeines	11
5.2.2	Keller.....	12
5.2.3	Außenwände	12
5.2.4	Dach	12
5.2.5	Fenster und Außentüren	12
5.2.6	Innenwände und -türen	13
5.2.7	Deckenkonstruktion und Treppen.....	13
5.2.8	Fußböden.....	13
5.2.9	Sanitäreinrichtungen	13
5.2.10	Heizung.....	13
5.2.11	Sonstige technische Ausstattung	14
5.2.12	Modernisierungen	14
5.2.13	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	14
5.2.14	Nebengebäude / Außenanlagen.....	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	Bodenrichtwert	16
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	16
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	17
7.5	Methodik der Marktanpassung	18
8	Nachweis der Berechnungen	19
8.1	Bodenwertermittlung	19
8.2	Sachwertermittlung	20
8.2.1	Sachwertberechnung	20
8.2.2	Herstellungskosten.....	21
8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	22
8.2.4	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus	22
8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	23
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	23
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24

9	Verkehrswert	25
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
11	Anlagen.....	27
11.1	Lageübersicht	27
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	28
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	29
11.4	Fotos.....	36
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	45
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	49
11.7	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	50

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Am Voßtor 9“ in Goch zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27. November 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	3267A	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goch	20	314	358 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 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	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <p>Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)</p>
Urheberrechtsschutz	<p>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.</p>
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	<p>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.</p>
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Auftrag vom	05. Juni 2024
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	<p>27. November 2024</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sind maßgeblich.</p> <p>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.</p>
Qualitätsstichtag	<p>27. November 2024</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Schäden, Ausstattung, allg. Zustand</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.</p>
Tag der Ortsbesichtigung	27. November 2024

Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war der Eigentümer anwesend.
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße, Auszüge der amtlichen Bauakte, Lichtbilder (<i>teilw. Innen- und Außenaufnahmen</i>) zur Dokumentation des Unterhaltungszustands am Wertermittlungsstichtag
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des 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.</p> <p>Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemäße 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.</p> <p>Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.</p>

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Beschreibung	Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Er gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm leben mehr als 319.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort	Goch
Einwohnerzahl	rund 35.520 (Stand: Dezember 2023)
Beschreibung	Die Stadt Goch liegt in der Mitte des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Goch. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und B504 und dem Anschluß an die A57 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	zentrale Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Verkehrslage	Am Voßtor ist eine öffentliche, verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die als Sackgasse ausgewiesen ist.
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind innerhalb der Stadt Goch erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform	eben
Straßenfront	rund 12 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 30 m
Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	grenzbebautes Wohngebäude (Doppelhaushälfte) mit grenzbebauter Garage

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. Gemäß Auskunft der Stadt Goch sind sowohl die Erschließungskosten gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch als auch 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.

Straßenausbau asphaltierte Fahrbahnfläche, mit einseitig angebrachtem Gehweg

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 11.11.2024 keine Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden. Allerdings ergab die Auswertung historischer Karten, dass das Grundstück bis ca. Ende der 60iger Jahre zu der Bahnstrecke gehörte. Recherchen sind bisher dazu noch nicht abgeschlossen. Eine Aussage zu Verdachtsflächen in der Umgebung wird in dieser Auskunft nicht getroffen, dies müsste bei Interesse beantragt werden. 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 (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 24.10.2024*) eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. (Bauordnungsrecht-Anbauverpflichtung)

Baulastenblatt Nr. 0754

Zu lfd. Nr. 1 (Reg.-Nr. 00331-01)

Ich bin mit der Grenzbebauung meines Nachbarn auf dem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 20, Flurstück 313 einverstanden und verpflichte mich, zu gegebener Zeit auf meinem Grundstück Gemarkung Goch, Flur 20, Flurstück 314 (Am Voßtor) in gleicher Weise anzubauen.

Eingetragen am: 02.10.2001

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Wertermittlungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 24.10.2024</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 24.10.2024</i>) 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) <i>BauGB</i>). Baurechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Bebauungsplans Goch_014_02_. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 23.02.1968.
Flächennutzungsplan	Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Goch ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche (<i>W</i>) dargestellt.
Bebauungsplan	Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches Goch_014_02_.
Festsetzungen im Bebauungsplan	reines Wohngebiet (<i>WR</i>)
Vollgeschosse	eingeschossig
GRZ	0,4
GFZ	0,4
Bauweise	offene Bauweise
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	Die Entwicklungszustände eines Grundstückes unterteilen sich in Nichtbauflächen und Bauflächen. Die Bauflächen unterteilen sich in 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“ Es entspricht somit den Ausweisungen der Bodenrichtwertzone.
künftige Änderungen des Grundstücksstands	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	Goch
Blatt	3267A
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	<u>lfd. Nr. 1</u> (<i>Flur 20, Flurstück 314</i>) Gebäude- und Freifläche
Abteilung I	Eigentümerverzeichnis
Abteilung II	<u>lfd. Nr. 2</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kleve- 008 K 041/23). Eingetragen am 20.11.2023 .
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, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (<i>z.B. Altlasten</i>) 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 vermietet.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

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

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

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	errichtet als eingeschossige unterkellerte Einfamilien-Doppelhaus-hälfte nebst PKW-Garage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Doppelhaus
Baugenehmigung / Baujahr	Rohbauabnahme 27.07.1976 Schlußabnahme 20.12.1976
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise,
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich bis gut
Energieausweis	nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellertes Wohnhaus und Garage
Fundamente	Betonfundament- u. -bodenplatte
Kellerwände	Massivmauerwerk inkl. Putz
Kellerfußboden	Betonböden mit Estrich Verbundestrich auf Stahlbetonboden Teppich und Fliesenbodenbelag
Kellertüren	Holztüren inklusiv Holzzargen
Kelleraußentreppe	Stahlbetonausführung nebst Außentreppestützwand und Metall-Handlauf

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv allseitiger Verblendung und Dämmung (nach Wärmedämmverordnung aus dem Baujahr)
Wärmeschutz / Dämmung	aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Spitzbodenausbau	ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Spindeltreppe
Dachdämmung	dem Stand der Bautechnik und gesetzl. Erfordernissen aus dem Baujahr entsprechend

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Holztürelement mit Glasausschnitten und feststehendem Seitenteil Glasbausteine im Treppenbereich
---------------------	---

Fenster KG: Kellerschachtfenster aus Metall
EG/ DG: Holzfenster 2-Fach verglast von 1976, Rollläden (*manuell*)
Spitzboden: Holzfenster von 2012

Wärmeschutz zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände einschaliges Mauerwerk

Innentüren Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Kellergeschoßdecke Stahlbetondecke

Erdgeschossdecke Stahlbetonausführung inklusiv Mineralputz und Rauhfaser/Anstrich

Dachgeschossdecken Stahlbeton

Deckenflächen KG/EG/DG: verputzt
Spitzboden: Holzvertäfelung

Geschosstreppen KG/EG/DG: offene, einläufige Stahlholmtreppe mit Holztrittstufenauf-
lage und Antrittsviertelwendelung

5.2.8 Fußböden

Bodenbelag Oberbodenbelagsausstattung (*Echtholzbodenbelag, Fliesen, Lami-
nat, Teppich*) auf schwimmendem Estrich

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen EG-WC/Dusche: wurde 2020 erneuert, befindet sich außerhalb der
Wohnung auf dem Flur

DG-WC/Bad: wurde 2015 erneuert; Dusche und Badewanne

5.2.10 Heizung

Heizung Konventionelle Gaszentralheizung aus 2023 (*Vaillant*)

**Warmwasser-
versorgung** über die Zentralheizung

Kamin gemauerter Schornsteinkopf inklusiv außenseitiger Eternitschindel-
verkleidung oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge einem normalen Standard. Die Zäblerschränke im Treppenhaus mit Unterverteilungen und Kippsicherungen wurden vor wenigen Jahren erneuert.

5.2.12 Modernisierungen

Fenster 2012 (Spitzboden)

Heizung 2023

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen EG: Bad 2020
DG: tlw. Küche und Badezimmer 2015

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Terrassenüberdachung
Kelleraußentreppe überdacht
Schleppdachgaube

5.2.14 Nebengebäude / Außenanlagen

Garage unterkellerte PKW-Garage in konventioneller Bauweise, Betonfundament, Umfassungswände mittels einschaligen Massivmauerwerks und Klinker, Stahlbetonflachdach, straßenseitige Wandöffnung mittels Sektionaltor geschlossen
die Garage wurde nur von außen besichtigt

Außenanlagen gepflasterte Flächen (*Stellplätze*) vor dem Haus und vor der Garage
Garten hinter dem Haus mit Terrasse, Rasen- und Beetflächen

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.

stützendes Verfahren

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (*oftmals vermieteten*) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach ertragsorientierte Gesichtspunkte entscheidend.

Da es sich bei den vermieteten Wohnungen um nicht abgeschlossene Wohneinheiten handelt und die Kellerwohnung zudem nicht zu Wohnzwecken geeignet ist, wird keine Ertragswertermittlung (*ergänzend zur Sachwertermittlung*) durchgeführt.

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

Werden die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund zeitlicher Veränderungen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag bei Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts nicht ausreichend berücksichtigt, ist zudem eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 260,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	160029
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Er weist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Grundstückstiefen zwischen 30 m und 60 m entsprechende Umrechnungskoeffizienten aus.
---	---

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsgrundstück angesichts der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (*rund 30 m im Vergleich zu 35 m*) ein Grundstückstiefenkorrekturfaktor von 1,05, d.h. eine Anpassung des Bodenrichtwertes um + 5%.

Berücksichtigung der Abweichungen

Unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27. November 2024 wie folgt geschätzt:

$$260,- \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 273,- \text{ €/m}^2$$

7.4 Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Baunebenkosten (BNK)

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

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet 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 zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

7.5 Methodik der Marktanpassung**allgemeine
Marktanpassung**

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

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

**objektspezifische
Marktanpassung**

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

**besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

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

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 *ImmoWertV*).

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt am Wertermittlungsstichtag 260 €/m².

Wertermittlungsstichtag	27.11.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	358,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohngrundstück	358 m ²	260 €/m ²	93.080 €
			93.080 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			260 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			260 €/m ²
Grundstückstiefenkorrekturfaktor gemäß Bodenrichtwertdefinition	260 €/m ²	x 1,05	273 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			273 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			273 €/m²
Wohnbaufläche			x 358 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 97.734 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27. November 2024 insgesamt **97.734 €**

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus unterkellert
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	271,89 m ²
Baupreisindex (BPI) August 2024 (2010 = 100)	1,84
• Regionalfaktor	1
regionalisierter Baupreisindex	1,84
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	789,28 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.452,28 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	394.860,41 €
• besondere Bauteile, (s. Abschnitt 8.2.3)	15.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	409.860,41 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• Prozentual	50,00 %
• Betrag	204.930,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	204.930,21 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	204.930,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		204.930,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	22.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	226.930,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.734,00 €
vorläufiger Sachwert	=	324.664,21 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	324.664,21 €
Sachwert	rd.	325.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das unterkellerte Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		0,80	0,20		
Dach	15,00 %			1,00		
Fenster und Außentüren	11,00 %		0,80	0,20		
Innenwände und -türen	11,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %			0,80	0,20	
Sanitäreinrichtungen	9,00 %				1,00	
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>27,20 %</i>	<i>62,80 %</i>	<i>10,00 %</i>	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: 2.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00 €/m ² BGF		
2	685,00 €/m ² BGF	27,20 %	186,32 €/m ² BGF
3	785,00 €/m ² BGF	62,80 %	492,98 €/m ² BGF
4	945,00 €/m ² BGF	10,00 %	94,50 €/m ² BGF
5	1.180,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 773,80 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 773,80 €/m² BGF €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	+	+2,00 %	
Gesamtanpassung		+2,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

789,28 €/m² BGF

8.2.3 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Schleppdachgauben (einschl. Fenster)	6.000,00 €
überdachte Terrasse	3.000,00 €
Summe	15.000,00 €

8.2.4 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das unterkellerte Wohnhaus

Das 1976 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 7,0 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1	
Punktesumme	7,0	

Ausgehend von den 7,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („*vorläufigen rechnerischen*“) Gebäudealter ($2024 - 1976 = 48 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*40 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus unterkellert“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 40 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>Kanal, Wasser, Gas, Strom, Kommunikation</i>)	4.000,00 €
Garage unterkellert (<i>pauschaler Schätzwert unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung</i>)	10.000,00 €
Außenanlage: Pflasterflächen (<i>vor dem Haus als Stellplätze, Terrasse</i>), Rasenfläche, Bepflanzung, KG Lichtschacht	8.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	22.000,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach Kostengesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist in der Regel noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (*Marktanpassung*) durchzuführen. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall - je nach Marktlage - der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird alljährlich vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 325.000 € bezogen auf das 4. Quartal 2023 den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,98 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:

Gemäß § 7 (1) Nr. 3 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren insbesondere durch den Ansatz des Sachwertfaktors. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch den veröffentlichten Sachwertfaktor oder Indexreihen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus registrierten Kaufpreisen des Vorjahres ermittelt und sind demzufolge jeweils auf die Jahresmitte bezogen. Am Wertermittlungstichtag 27.11.2024 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine Stagnation bzw. ein leichter Anstieg der Gebrauchtimmobilienpreise festzustellen. Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung und der Marktsituation zum Jahresende einerseits und des Gesamteindrucks des Wohnhauses auch hinsichtlich der Wohnlage (*zentral gelegen, gute Wohnlage*) andererseits, wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit 1,00 zugrunde gelegt.

8.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

wohnraumähnlicher Ausbau des Dachgeschosses

Für den wohnraumähnlichen Ausbau des Dachraums existiert laut amtlicher Bauakte keine Baugenehmigung. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine Wendeltreppe. Eine sogenannte Nutzungsänderung bedarf der behördlichen Genehmigung.

Ob der Ausbau des Dachraums genehmigungsfähig ist, kann verbindlich nur durch eine Bauvoranfrage oder durch Vorlage eines Bauantrags von der zuständigen Bauordnungsbehörde geprüft bzw. beurteilt werden.

Angesicht des einfachen Ausbaus, der brandschutztechnischen Mängel, des fehlenden Fluchtweges und der Unsicherheit, ob eine behördliche Genehmigung zu der gegenwärtigen Art und Weise des Ausbaus erteilt wird, beurteilt der Ausschuss als Verkehrswertanteil für den Ausbau lediglich einen Kostenansatz von 2% Aufschlag bei den Herstellungskosten. (s. 8.2.2)

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 üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 325.000,00 € ermittelt.

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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Goch	20	314

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 gerundet zu

325.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 07. Januar 2025

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

gez. Schoofs, Gutachter

gez. Hoenselaar, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

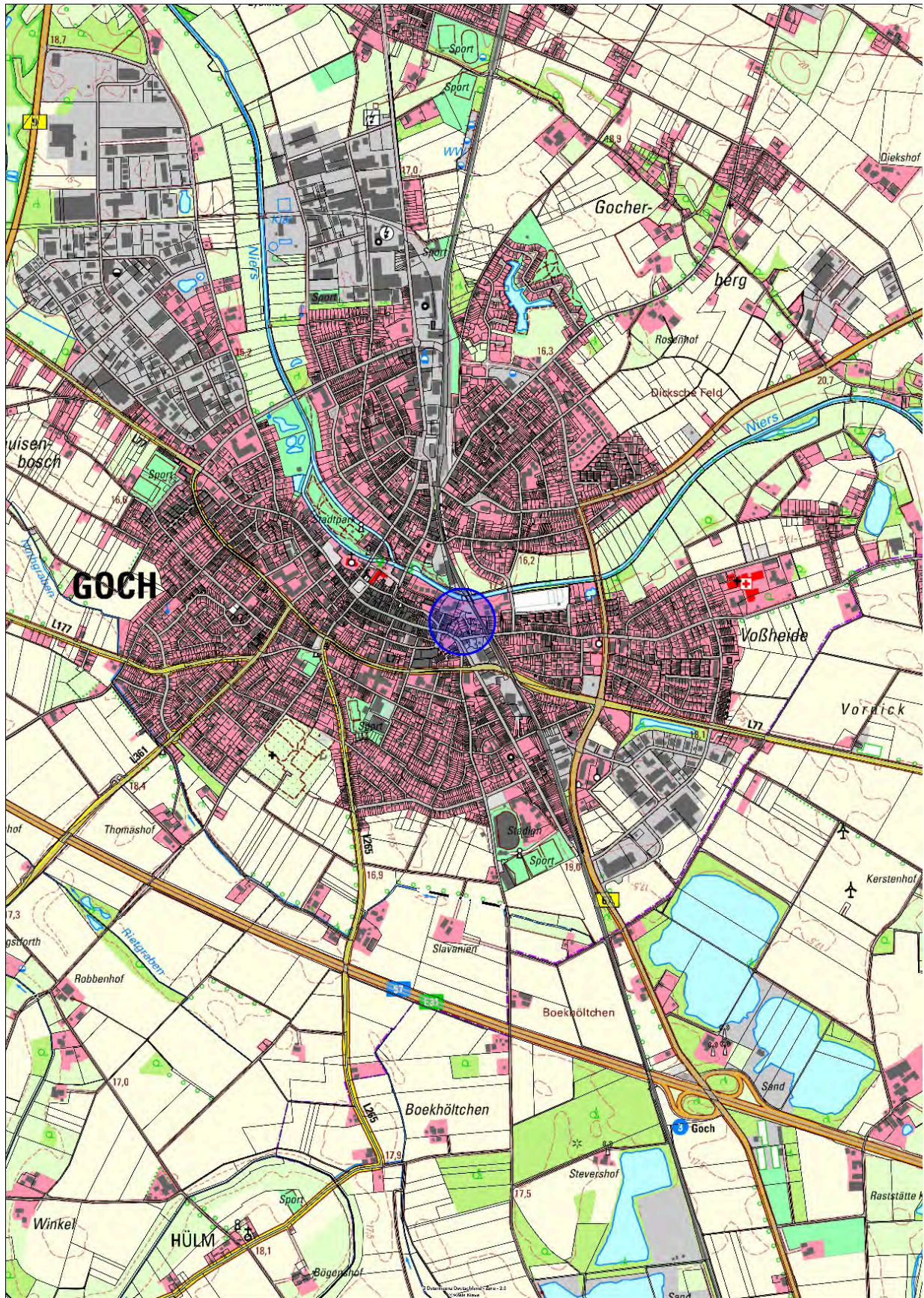
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve



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

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

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

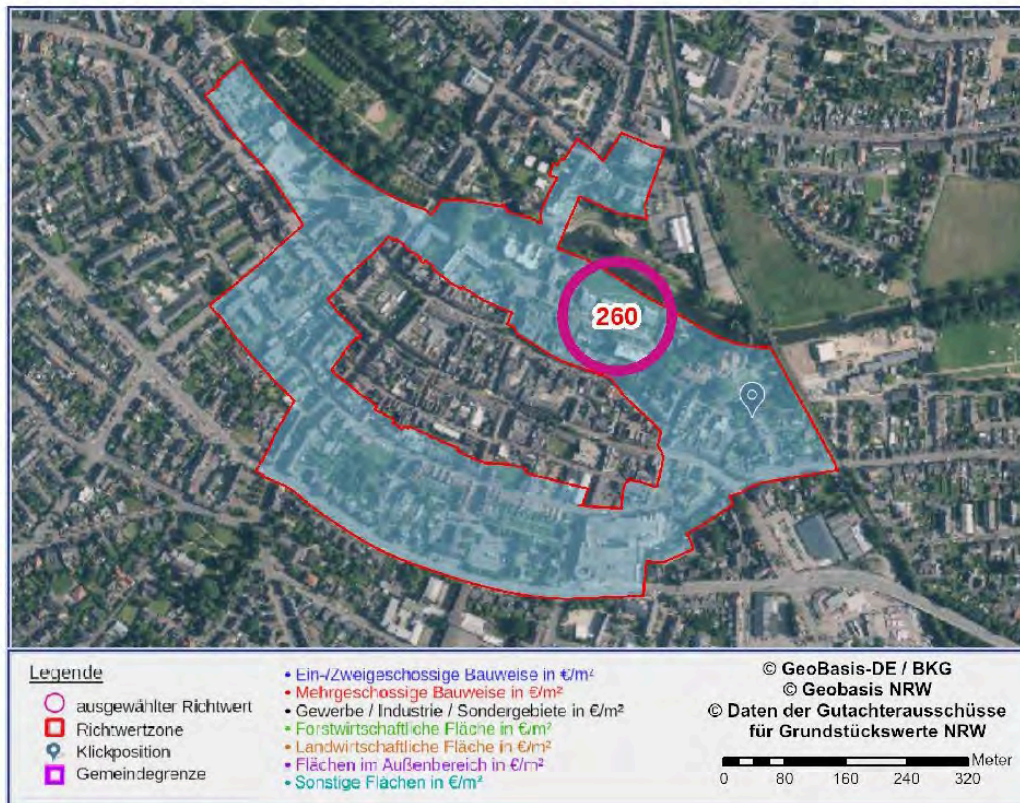


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 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 23.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Goch
Postleitzahl	47574
Gemarkungsname	Goch
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160029
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-III
Tiefe	35 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, 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 Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern 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 23.10.2024 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

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

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

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

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**Grundstückstiefenkorrekturfaktoren**

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

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

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Ausgabe gefertigt am 23.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

11.4 Fotos



Foto 01:

Straßenansicht

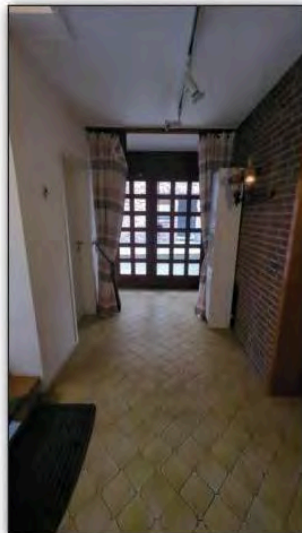


Foto 02:

Eingangsbereich



Foto 03:

Diele



Foto 04: EG: Küche

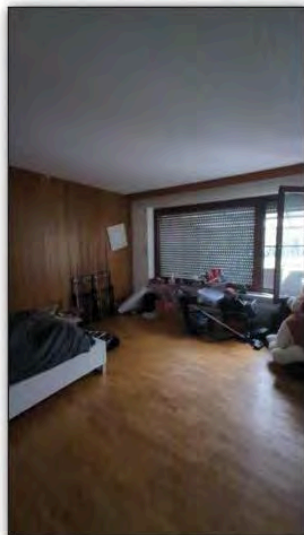


Foto 05: EG: Schlafzimmer

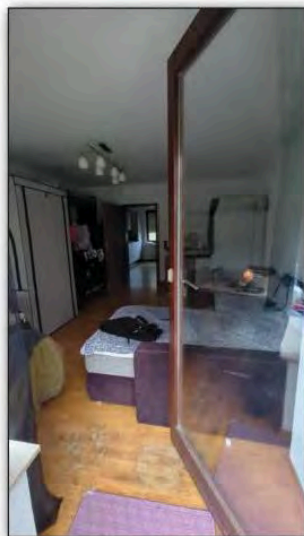


Foto 06: EG: Wohnzimmer

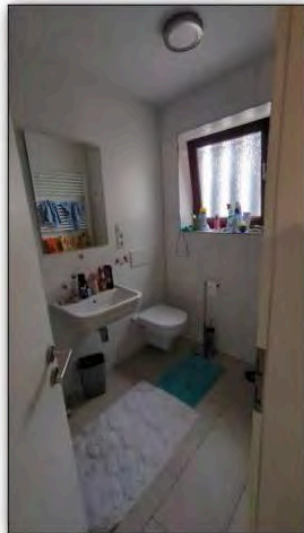


Foto 07: EG: Bad (auf dem Flur)

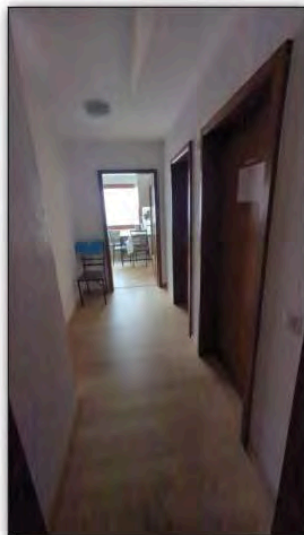


Foto 08: DG: Flur



Foto 09: DG: Küche



Foto 10: DG: Schlafzim mer

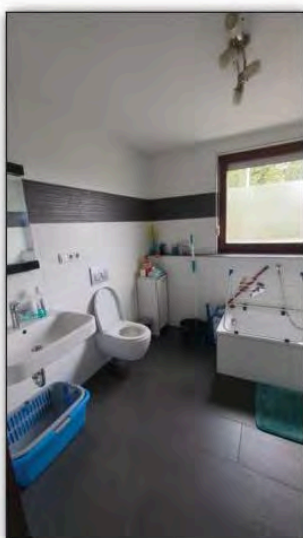


Foto 11: DG: Bad

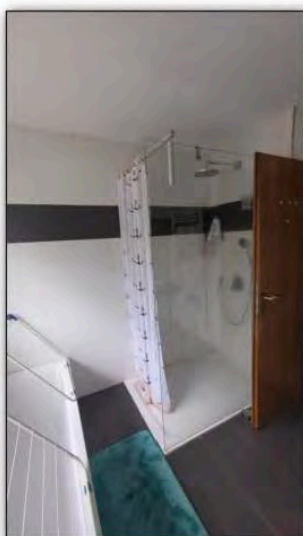


Foto 12: DG: Bad



Foto 13: Spindeltreppe

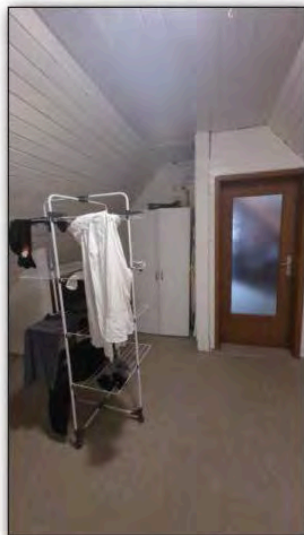


Foto 14: Dachraum



Foto 15: Dachraum

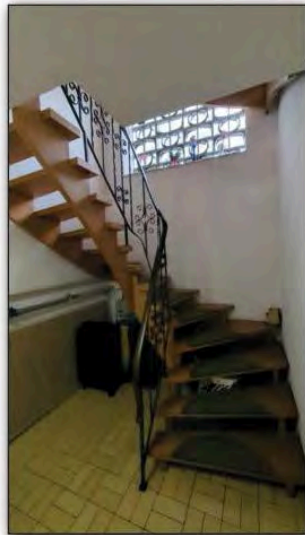


Foto 16: Treppe zum KG



Foto 17:

KG: Küche

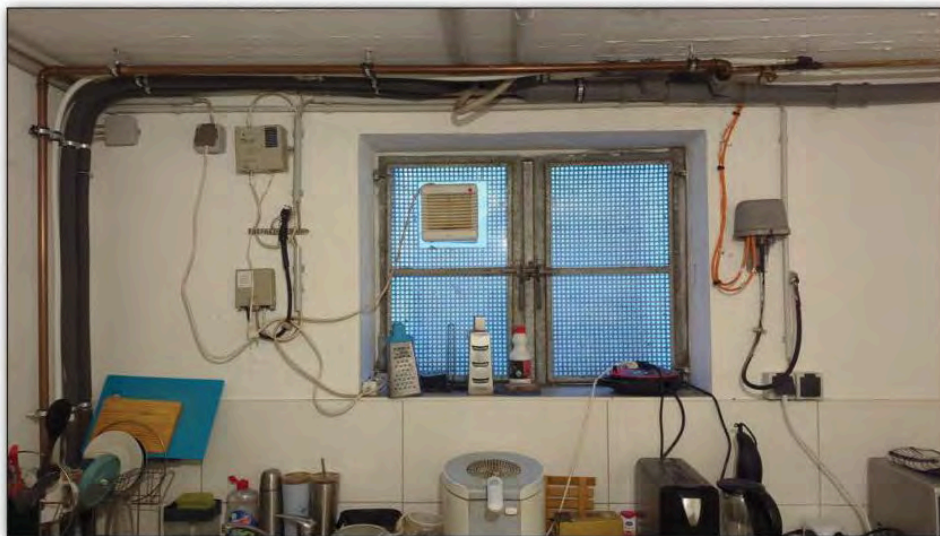


Foto 18:

KG: Küchenfenster

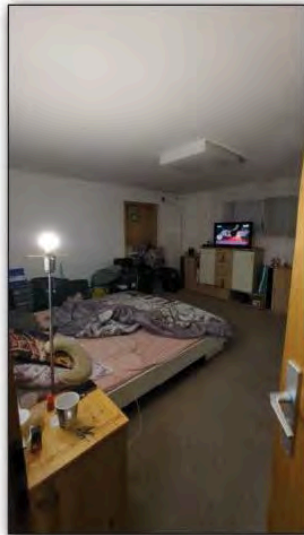


Foto 19: KG: Schlafzimmer

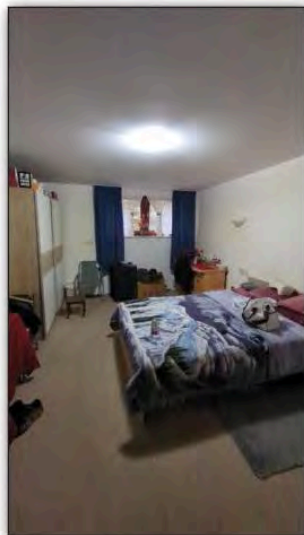


Foto 20: KG: Schlafzimmer2



Foto 21: KG: Bad/Heizung



Foto 22: KG: Bad/HEizung



Foto 23: KG: Bad/HEizung



Foto 24: KG: Stromkasten



Foto 25:

Gartenansicht

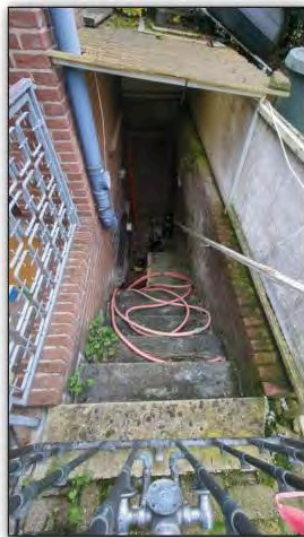
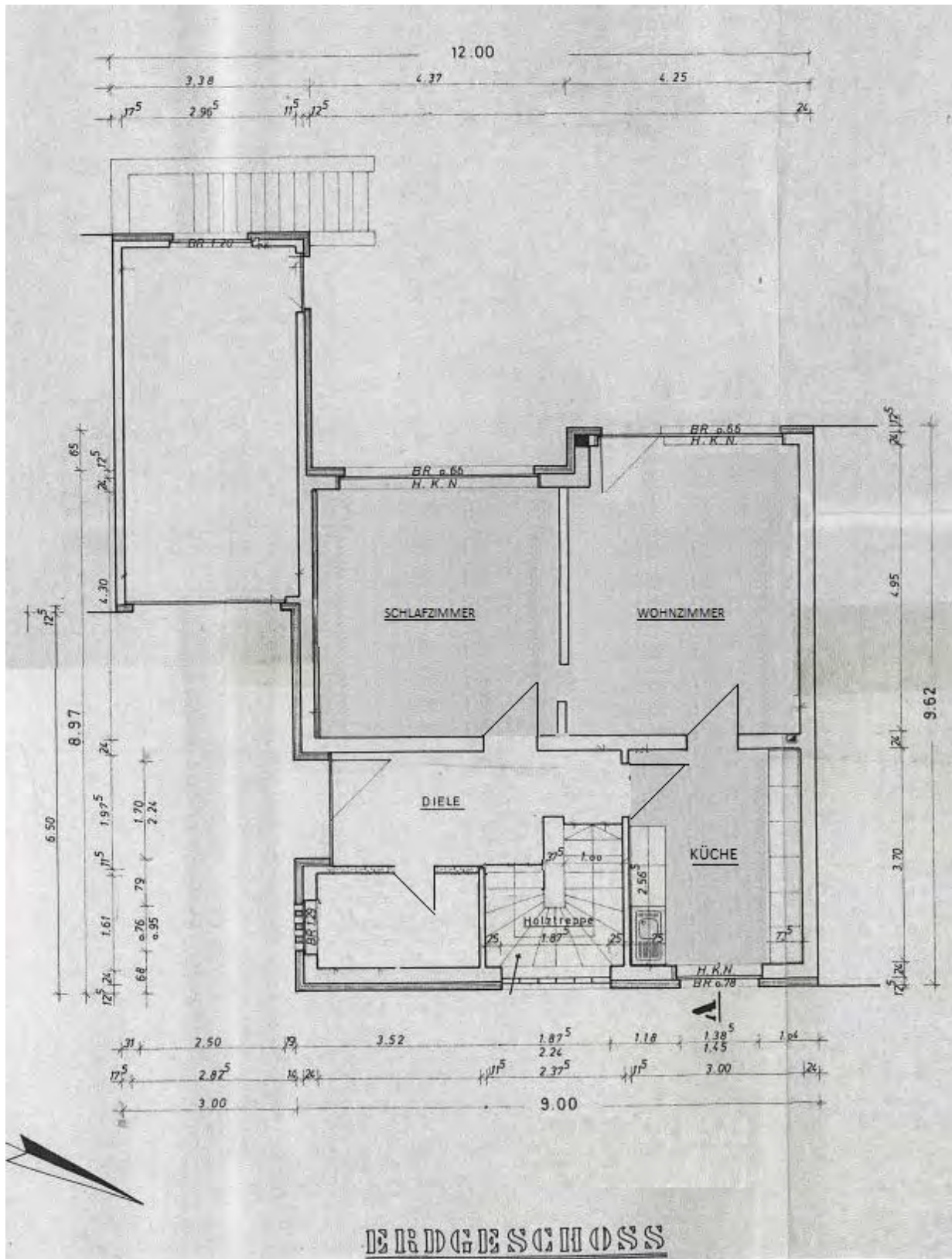
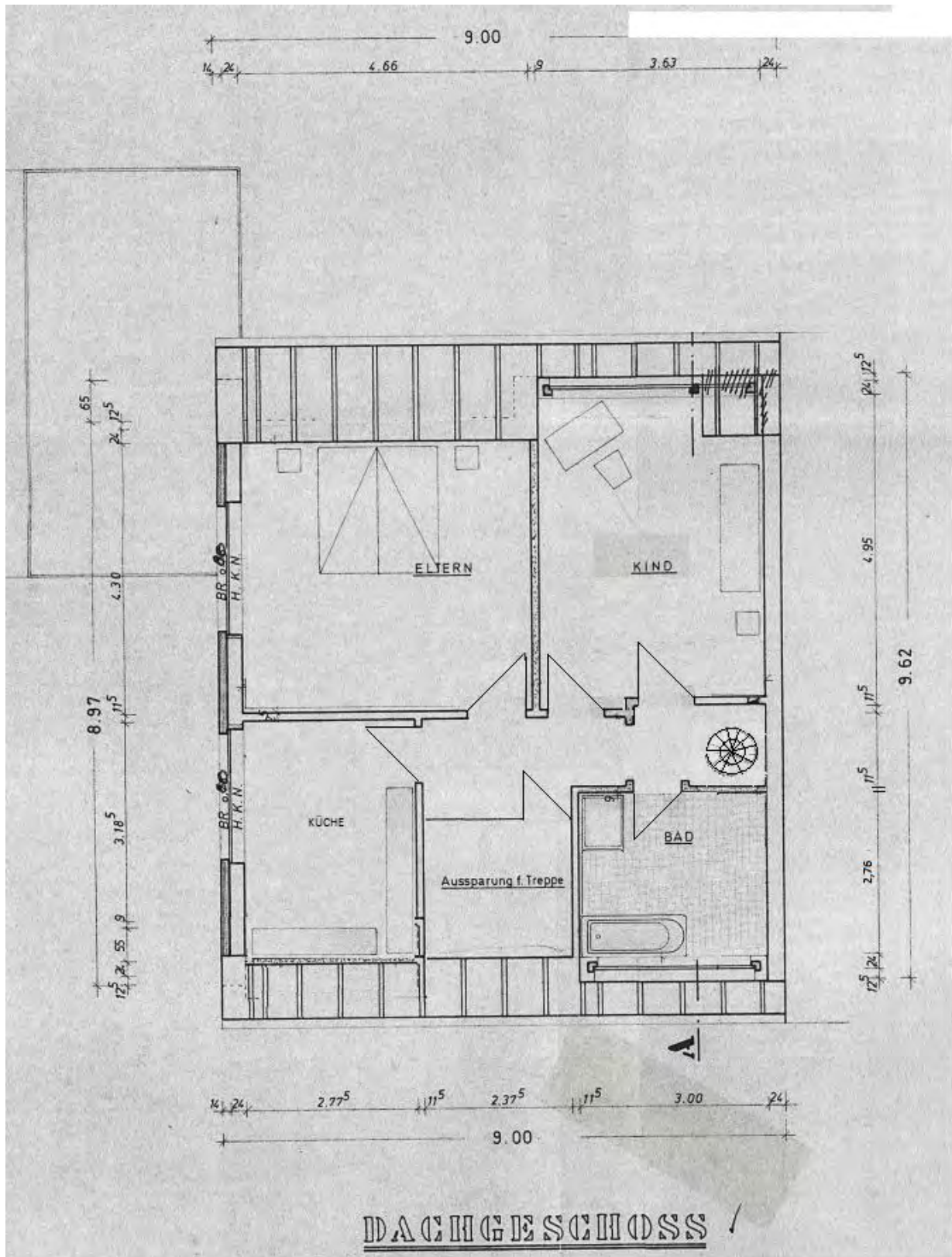
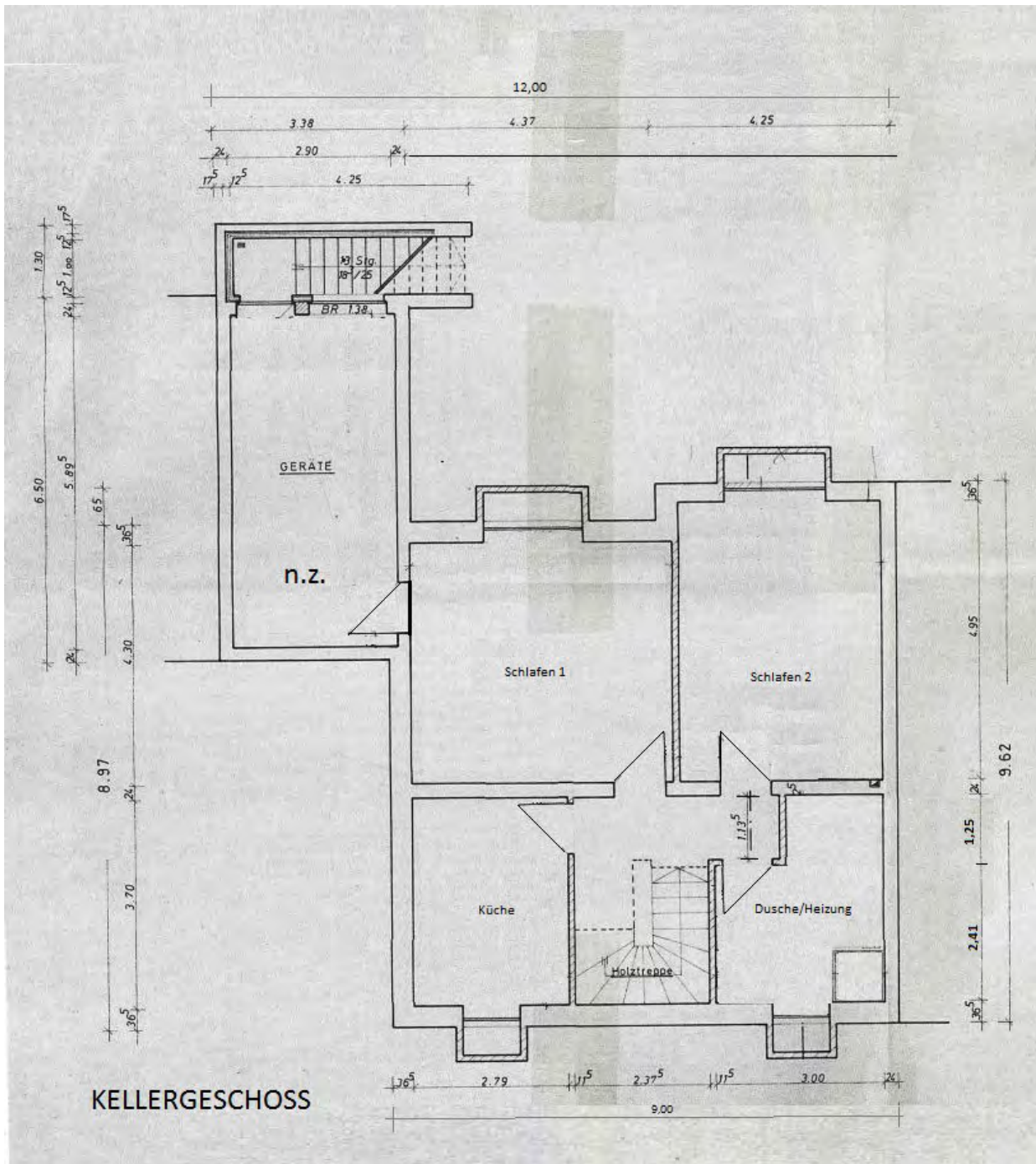


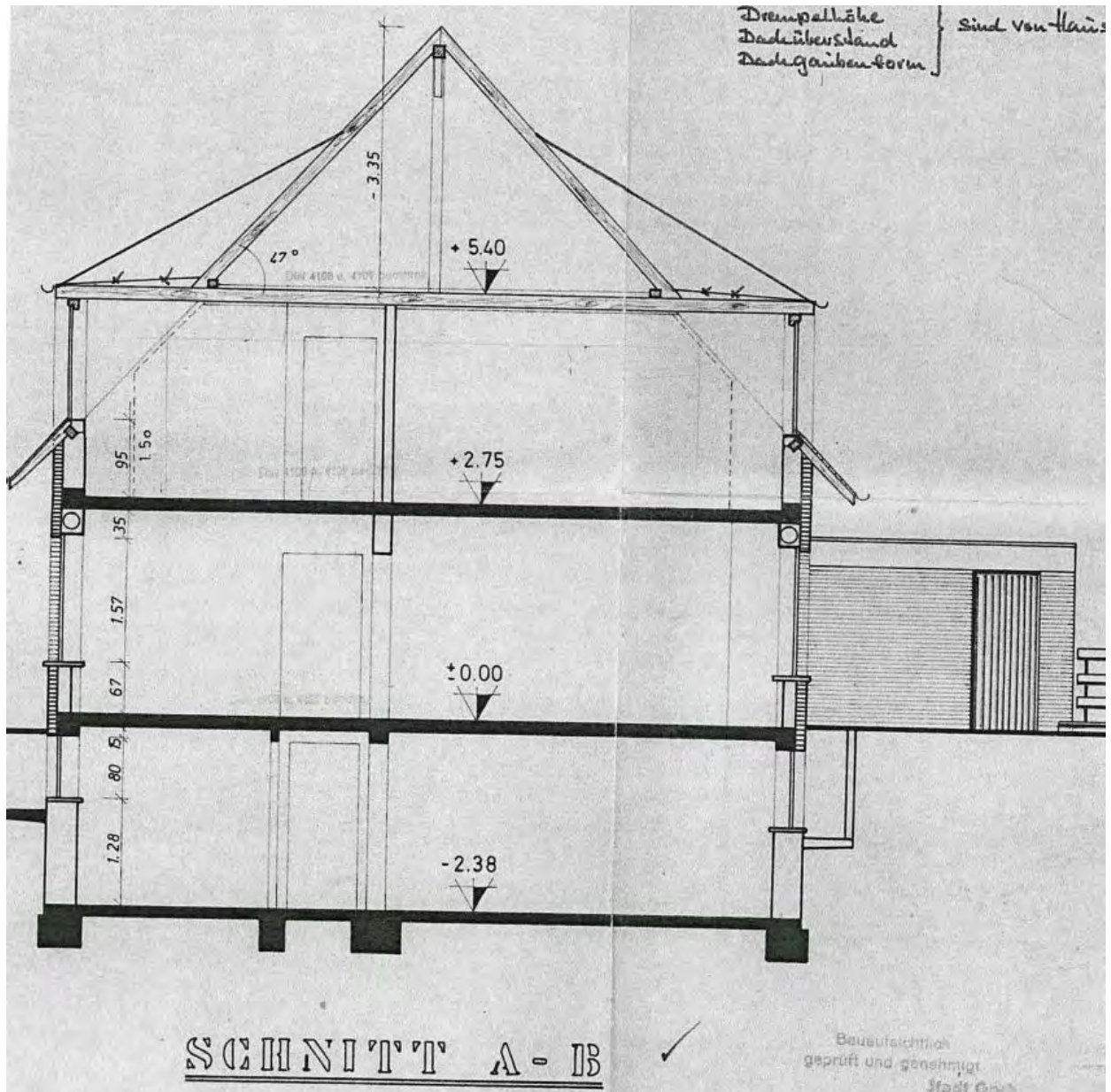
Foto 26: Kelleraußentreppe

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)

BGF

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	9,00	9,62	86,58		
Kellergeschoss (KG)	-	1,00	0,65	4,37	-2,84	83,74	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	9,00	9,62	86,58		
Erdgeschoss (EG)	-	1,00	0,65	4,37	-2,84		
Erdgeschoss (EG)	-	1,00	0,65	1,70	-1,11	82,63	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	9,00	9,62	86,58		
Dachgeschoss (DG)	-	1,00	0,65	4,66	-3,03	83,55	
Gesamtfläche: 249,92							

Unter der Garage

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1. Geschoss	+	1,00	3,38	6,50	21,97	21,97	
Gesamtfläche: 21,97							

Summe Gesamtfläche 271,89 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)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Wohnzimmer	1	+	1,00	4,95	3,60	17,82					17,82		
Wohnzimmer	1	+	1,00	0,60	4,30	2,58					2,58	20,40	
Küche	2	+	1,00	3,00	3,70	11,10					11,10	11,10	
Diele	3	+	1,00	3,89	1,98	7,68					7,68		
Diele	3	+	1,00	1,38	1,14	1,56					1,56	9,24	
WC	4	+	1,00	2,78	1,61	4,47					4,47	4,47	
Schlafzimmer	5	+	1,00	4,03	4,30	17,33					17,33	17,33	
Gesamtfläche: 62,54													

Kellergeschoss (KG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Flur	1	+	1,00	2,38	1,14	2,70					2,70		
Flur	1	+	1,00	1,00	1,15	1,15					1,15	3,85	
Küche	2	+	1,00	3,70	2,79	10,32					10,32	10,32	
Bad/Heizung	3	+	1,00	3,00	2,41	7,23					7,23		
Bad/Heizung	3	+	1,00	1,75	1,25	2,19					2,19	9,42	
Schlafen 1	4	+	1,00	4,30	4,37	18,79					18,79	18,79	
Schlafen 2	5	+	1,00	4,95	3,58	17,72					17,72	17,72	
Gesamtfläche: 60,10													

Dachgeschoss (DG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(°)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
Flur	1	+	1,00	1,49	2,34	3,49					3,49		
Flur	1	+	1,00	1,14	0,96	1,09					1,09	4,58	
Küche	2	+	1,00	3,80	2,78	10,55					10,55	10,55	
Bad	3	+	1,00	3,00	2,76	8,28					8,28	8,28	
Schlafzimmer	4	+	1,00	4,30	4,61	19,82					19,82	19,82	
Gesamtfläche: 43,23													

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 165,87 m²