



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück „Reiherweg 12“ in 47574 Goch



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Goch	567A	3, 4

Gemarkung	Flur	Flurstück
Goch	67	34, 38

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen, Kreisvermessungsrat (Vorsitzender),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Heribert Schoofs, staatl. gepr. Hochbautechniker u. Immobiliengutachter (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 26. September 2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26. September 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

316.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Makrolage	6
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie.....	7
4.4	Erschließung	7
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	13
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 lt. Angabe der Eigentümer	14
5.2.13	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	14
5.2.14	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5.2.15	Baumängel und -schäden	14
6	Verfahrenswahl	15
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	15
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	15
7	Ermittlung des Bodenwerts	16
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	16
7.2	Bodenrichtwert	16
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	16
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	17
7.5	Methodik der Marktanpassung	18
7.6	Methodik des Vergleichswertverfahrens	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	besonders zu veranschlagende Bauteile	23
8.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses	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
8.3	Ermittlung des Vergleichswerts	27
8.3.1	Merkmale der Bewertungsimmoblie.....	27
8.3.2	Ausgewählte Vergleichskaufpreise	27
8.3.3	Normierung der Vergleichskaufpreise	28
8.3.4	Ergebnis der Vergleichskaufpreisauswertung.....	32
8.3.5	Vergleichswert.....	32
9	Verkehrswert	33
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
11	Anlagen.....	35
11.1	Lageübersicht	35
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	36
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	37
11.4	Fotos.....	43
11.5	Bauzeichnungen	52
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	58
11.7	Berechnung der Wohnfläche	59

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und eine Doppelgarage bebaute Grundstück „Reiherweg 12“ in 47574 Goch inklusiv einer nahegelegenen Reihengarage zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26. September 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Goch	567A	3
Goch	567A	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goch	67	34	442 m ²
Goch	67	38	22 m ²

Das Flurstück Nr. 34 ist mit dem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut. Bei dem Flurstück 38 handelt es sich um ein Garagengrundstück, dass mit einer Reihengarage bebaut ist.

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 zu Grunde 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>
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	22.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Teilungsversteigerung
Wertermittlungstichtag	<p>26. September 2025</p> <p>Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sind maßgeblich.</p> <p>Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.</p>
Qualitätsstichtag	<p>26. September 2025</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Ausstattung, allgemeiner Zustand, Schäden</i>) bezieht. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag ist der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.</p>
Tag der Ortsbesichtigung	26. September 2025
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss waren der Miteigentümer und die Mieter anwesend.

Besichtigungsumfang Die Mieter des Wohnhauses haben dem Gutachterausschuss bei der Ortsbesichtigung, abgesehen vom Trockenraum im Keller, dem Hausflur im Erdgeschoss sowie von der Diele und dem Bad der Erdgeschosswohnung keinen Zutritt zu Innenräumen gewährt. Aufgrund des mangelnden Zugangs wurde das Gutachten antragsgemäß weit überwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt.

Unterlagen Katasterauszüge und Auszüge der amtlichen Bauakte

Ermittlung der Berechnungsgrößen Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (*Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor etc.*) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten.

Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (*Gebäudemasse aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.*) entnommen.

Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

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

4.2 Mikrolage

Ort	Goch
Einwohnerzahl	rund 35.700 (Stand: 30.06.2024)
Beschreibung	Die Stadt Goch liegt im nördlichen Teil des Kreisgebiets Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Stadtbereich. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B 67 und B 9, den Anschluss an die A 57 und den Regionalbahnanschluss in Goch nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	normale Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

4.3 Topographie

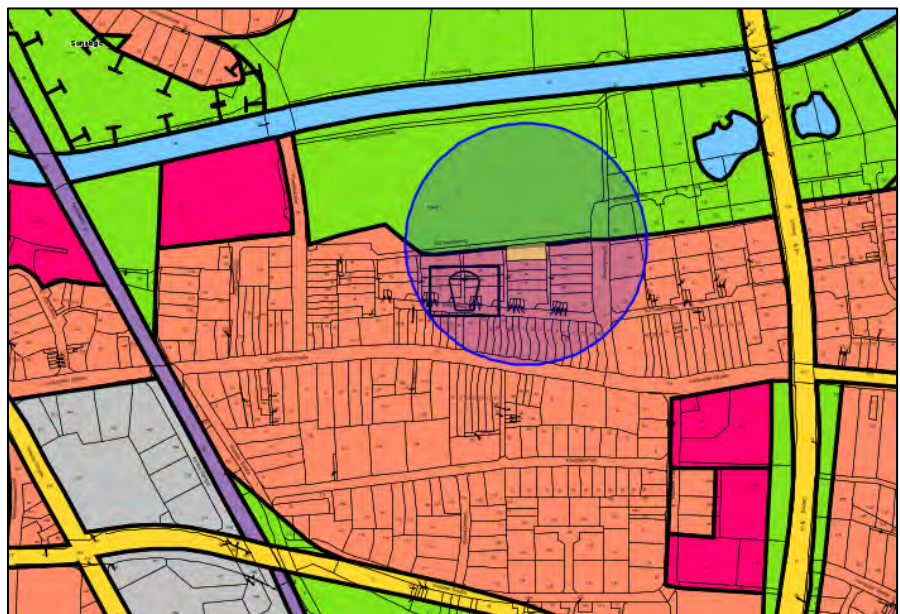
Geländeform	eben
mittlere Grundstücksbreite	rund 14 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 33 m
Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Beitragszustand	Im aufgeführten Bodenrichtwert sind sowohl die Erschließungskosten als auch die Kanalanschlussbeiträge nach der Ortssatzung der Kommune enthalten. Da nach aktuellem Kenntnisstand keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge ausstehen ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei einzustufen. Es unterscheidet sich diesbezüglich nicht vom Bodenrichtwertgrundstück.
Straßenausbau	geteerte Fahrbahnfläche
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

- Altlastenverzeichnis** Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind laut Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 20.08.2025*) 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** Zu dem Bewertungsgrundstück besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 20.08.2025*) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren** Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 20.08.2025*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren*) einbezogen.
- Denkmalschutz** Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 20.08.2025*) kein Denkmalschutz.
- Planungsgrundlagen** In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 (2) *BauGB*).
- Flächennutzungsplan** Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Goch ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Bebauungsplan

Planungsrechtlich gesehen befindet sich die Liegenschaft innerhalb des Bebauungsplanbereichs Nr. 6/1 Goch (1. Änderung). Der qualifizierte Bebauungsplan ist am 23.12.1982 in Kraft getreten.



Der amtlichen Bauakte ist zu entnehmen, dass die aufstehende Bebauung am 21.05.1980 genehmigt wurde.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Reines Wohngebiet (WR)

Vollgeschosse

zweigeschossig (zwingend)

GRZ

0,4

GFZ

0,8

Bauweise

offene Bebauung, nur Hausgruppen zulässig

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Hier sind keine wertauswirkenden Unterschiede zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks 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.

Gebäudeeinmessung Gebäudeeinmessungen gemäß § 16 Vermessungs- und Katastergesetz (*VermKatG*) für das Wohnhaus und die Garagen sind erfolgt. Nach Auskunft der Katasterbehörde existieren Daten zu den Einmessungen.

4.6 Grundbuch

Grundbuch von Goch

Blatt 567A

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Abteilung I Eigentümerverzeichnis

Abteilung II lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (*Amtsgericht Kleve – 27 K 31/24*).
Eingetragen am 11.10.2024

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, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (*z.B. Altlasten*) 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.

Mietverhältnisse Erd- und Obergeschosswohnung sind gegenwärtig vermietet.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Mieter des Wohnhauses haben dem Gutachterausschuss bei der Ortsbesichtigung, abgesehen vom Trockenraum im Keller, dem Hausflur im Erdgeschoss sowie von der Diele und dem Bad der Erdgeschosswohnung keinen Zutritt zu den Innenräumen gewährt. Deshalb wurden die nachfolgenden Beschreibungen der aufstehenden Gebäude, abgesehen von den besichtigten Räumlichkeiten, aus der amtlichen Bauakte übernommen.

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	Zweifamilienhaus nebst PKW-Doppelgarage und einer Reihengarage
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Reihenhausbebauung (<i>Reihenendhaus</i>)
Baugenehmigung / Baujahr	21.05.1980 Baugenehmigung Wohngebäude nebst Garage 06.07.1981 Rohbauabnahme Wohngebäude 27.04.1982 Schlussabnahme Wohngebäude 29.06.1983 Schlussabnahme Garage 08.08.1983 Abschluss des Baus von 2 Stahlbeton-Fertiggeragen

Konstruktionsart	Massivbauweise
Bau- und Unterhaltungszustand	Die Mieter haben den Unterhaltungszustand als leicht rückständig bezeichnet, da nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2014, abgesehen von den angegebenen Modernisierungsmaßnahmen, keinerlei Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden seien.

Energieausweis nicht vorhanden

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	vollständig unterkellert
Fundamente	Betonfundament- u. -bodenplatte
Kellerwände	Stahlbetonausführung, Massivmauerwerk inklusiv Putz
Kellergeschossdecke	Stahlbetondecke
Kellerfußboden	Verbundestrich auf Stahlbetonboden
Kelleraußentreppe	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag nebst Außentreppestützwand

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk inklusiv Verblendung und Isolierung mit Poresta oder Glaswatte (<i>nach Wärmeschutzverordnung vom 01.11.1977</i>)
Wärmeschutz / Dämmung	Dämmung entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauwerkerrichtung gültigen Wärmeschutzverordnung

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach, Dachneigung: 30°
Dachkonstruktion	Holzausführung
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Falzziegeleindeckung auf Holzlattung inklusiv Unterspannbahnlage und Zwischensparrendämmung
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren in Zinkausführung
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Dachdämmung	Dämmung entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauwerkerrichtung gültigen Wärmeschutzverordnung

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einflügeliges Alutürelement inklusiv Glasfüllung
Fenster	Kunststoffausführung inklusiv Isolierglasfüllungen mitsamt Kunststoffrollladen aus dem Baujahr
Wärmeschutz	Dämmung entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauwerkerrichtung gültigen Wärmeschutzverordnung

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	einschaliges Mauerwerk
Innentüren	Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen aus dem Baujahr

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke	Stahlbetondecke
Obergeschossdecken	Stahlbetondecke
Deckenflächen	nicht bekannt
Geschosstreppen	EG/OG/DG: Betontreppe Terrazzobelag
Kellerinntreppe	Betontreppe

5.2.8 Fußböden

Bodenbeläge	Terrazzo Bodenbelag im Treppenhaus des Erdgeschosses, Vinylboden im Dielenbereich der Erdgeschosswohnung, Fliesenboden im Erdgeschossbad, zu den weiteren Bodenbelägen liegen keine Informationen vor
--------------------	--

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	EG-Bad:	zeittypische Raum- und Objektausstattung aus dem Renovierungsjahr 2014 (<i>WC, Waschbecken, Wanne</i>)
	OG-Bad:	lt. Angabe der Mieter baugleich mit dem EG-Bad
	DG-Bad:	baujahrtypische Raum- und Objektausstattung (<i>lt. Bauakte: WC, Waschbecken, Dusche</i>)

5.2.10 Heizung

Heizung	2 wandhängende Remeha-Brennwertthermen, Typ: Calenta 15S aus dem Jahr 2011
----------------	---

Warmwasser- versorgung	Warmwasserversorgung im EG und OG über die Heizungsanlage, im DG über Durchlauferhitzer
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	baujahrtypische Elektroinstallation, Zählerschrank mit 2 Stromzählern, Unterverteilungen mit Kippsicherungen (<i>einfacher Standard</i>)
----------------------------	--

5.2.12 Modernisierungen lt. Angabe der Eigentümer

durchgeführte Modernisierungs- maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Austausch der Heizungsthermen im Jahr 2011 • Erneuerung der Bäder im EG und im DG im Jahr 2014
---	---

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile	KG-Außentreppe: Betontreppe mit Stützwand und Metallgeländer Balkon: Stahlbetonkragplatte einschließlich umlaufendem Stahlschutzgeländer
---------------------------	--

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen	Hauszugangs- und Wegeflächen mittels Waschbetonplattierungen, geflieste Terrasse auf Betongrund, Grenzeinfriedigung mittels Hecke, einfachem 4-Eckgeflechtzaun und Holzzaunelementen, Rasen und Bepflanzungen, kleiner Gartenteich, gepflasterte Garagenzufahrt
Fertigaragen	2 Stahlbeton-Fertigaragen, straßenseitige Wandöffnungen mittels Metallschwingtoren geschlossen
Reihengarage	PKW-Garage in konventioneller Bauweise, Umfassungswände aus einschaligem Mauerwerk nebst außenseitiger Verblenderschale, Stahlbetonflachdach inklusiv aufliegender Bitumenbahnabklebung, straßenseitige Wandöffnung mittels Metallschwingtor geschlossen

5.2.15 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden	<ul style="list-style-type: none"> • feuchtebedingte Putzschäden an der Außenwand zum Garten (<i>vermutlich durch eindringende Nässe im Bereich der Terrassenecke/Haustrennwand</i>) • aus der Gartenperspektive sichtbare Feuchteschäden am Balkon • von außen sichtbare Unterhaltungsrückstände (<i>anstrichbedürftige Dachüberstände, Fensterbänke mit abgelösten Beschichtungen</i>)
----------------------------------	---

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 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

Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts mittels des marktbildenden Verfahrens herangezogen.

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.

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 01.01.2025 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 200,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	160037
Tiefe des Richtwertgrundstücks	30 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Laut Grundstücksmarktbericht 2025 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 ist für das Bewertungsgrundstück angesichts der Bebauung des Grundstücks mit dem Wohngebäude und der Doppelgarage im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze keine Grundstückstiefenkorrekturfaktor erforderlich.

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 Wertermittlungsstichtag unterhalb oder oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

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

Der in dieser Wertermittlung zu Grunde gelegte Sachwertfaktor wurde dem am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.

7.6 Methodik des Vergleichswertverfahrens

Vergleichswertverfahren Im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 *ImmoWertV*) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten aus registrierten Kaufpreisen veräußerter Immobilien mit unterschiedlichen Objekteigenschaften abgeleitet. Um die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der einzelnen Immobilien sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen zu ermitteln, werden geeignete statistische Verfahren herangezogen.

Mit den dabei abgeleiteten Vergleichsfaktoren lassen sich einzelne Vergleichskaufpreise im näheren Umfeld einer zu bewertenden Immobilie normieren. Dies geschieht durch die Anpassung der ausgewählten Vergleichskaufpreise hinsichtlich der individuellen Objekteigenschaften mithilfe der abgeleiteten Vergleichsfaktoren (*vgl. Abschnitt 5.1.2 Grundstücksmarktbericht 2025*).

Der Vergleichswert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich dann durch Bildung des Mittelwerts der durch Vergleichsfaktoren angepassten Vergleichskaufpreise.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge wie beim Sachwertverfahren gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 *ImmoWertV*).

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 200 €/m².

Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke

Ermittlung des Bodenwerts des Hausgrundstücks <i>(bebaut mit dem Wohngebäude und der Doppelgarage)</i>	
abgabefreier Bodenrichtwert	200,00 €/m²
Grundstücksfläche	× 442 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 88.400,00 €

Ermittlung des Bodenwerts des Garagengrundstücks <i>(bebaut mit einer Reihengarage)</i>	
abgabefreier Bodenrichtwert	200,00 €/m²
Grundstücksfläche	× 22 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 4.400,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** des Hausgrundstücks (*Flurstück 34*) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26. September 2025 insgesamt **88.400,00 €** und der abgabefreie Bodenwert des Garagengrundstücks (*Flurstück 38*) insgesamt **4.400 €**

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		pauschaler Schätzwert
• Bruttogrundfläche (BGF)	386,52 m ²	
Baupreisanpassungsfaktor (Preisentwicklung seit 2010 lt. Baupreisindex Bund, Mai 2025)	1,89	
• Regionalfaktor	1	
regionalisierter Baupreisanpassungsfaktor	1,89	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr 2010 (vgl. Abschnitt 8.2.2)	724,06 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.368,47 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	528.941,02 €	
• besondere Bauteile (vgl. Abschnitt 8.2.3)	14.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	542.941,02 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre	
• Prozentual	53,75 %	
• Betrag	291.830,80 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	251.110,22 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	251.110,22 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		259.110,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.5)	+	8.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	267.610,22 €
Bodenwert des Hausgrundstücks (vgl. Abschnitt 8.1)	+	88.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	356.010,22 €
Sachwertfaktor (vgl. Abschnitt 8.2.6)	x	0,96
Anpassungsfaktor gemäß § 9 (1) ImmoWertV (vgl. Abschnitt 8.2.7)	x	1,03
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	352.022,91 €
pauschal geschätzter Verkehrswert der Reihengarage (22 m ² x 200,- €/m ² + 5.000 €)	+	9.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 8.2.8)	-	45.700,00 €
Sachwert	=	315.722,91 €
	rd.	316.000,00 €

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 Zweifamilienwohnhaus

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 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %		0,70	0,30		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			0,80	0,20	
Heizung	9,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		0,30	0,70		
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>		<i>56,40 %</i>	<i>37,20 %</i>	<i>6,40 %</i>	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: 2.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, 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	56,40 %	386,34 €/m ² BGF
3	785,00 €/m ² BGF	37,20 %	292,02 €/m ² BGF
4	945,00 €/m ² BGF	6,40 %	60,48 €/m ² BGF
5	1.180,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 738,84 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,5			

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 738,84 €/m² BGF €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

empirische Korrektur	+	-2,00 %	reduzierte Drempelhöhe (0,5 m), Berücksichtigung des Ausbaugrads
Gesamtanpassung		-2,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

724,06 €/m² BGF

8.2.3 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.

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten
Kelleraußentreppe	8.000,00 €
Balkon (<i>einschließlich Geländer, Abdichtung und Belag</i>)	6.000,00 €
Summe	14.000,00 €

8.2.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2011	1	
Modernisierung von Bädern im Jahr 2014	1	
Punktesumme	2	

Ausgehend von den 2 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 ($2025 - 1982 = 43 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*37 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 43 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Zweifamilienhaus in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 37 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, Pflasterflächen/Plattierungen, Einfriedung, Terrassenbereich, Rasen/Bepflanzungen etc.	9.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	9.000,00 €

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 nicht immer 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 356.000 € den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 0,96 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zu Grunde 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 330 registrierten Kauffällen aus dem Jahr 2025 hat der Ausschuss für ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 356.000,- € im Mittel den Sachwertfaktor 0,99 abgeleitet. Angesichts der Abweichung dieses Sachwertfaktors vom zu Grunde gelegten Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 wird zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag eine Anpassung mit dem Faktor 1,03 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
<p><u>wirtschaftliche Wertminderung</u></p> <p>Die wirtschaftliche Wertminderung bezieht sich auf die Reduzierung des Verkehrswerts eines Bewertungsobjekts aufgrund von Faktoren, die seine Verwendbarkeit oder Marktgängigkeit einschränken. Ein solcher Abschlag kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Objekt nur noch eingeschränkt nutzbar ist. Die wirtschaftliche Wertminderung spiegelt auch die Einschränkungen wider, die durch bauliche oder gestalterische Mängel entstehen (<i>z.B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzuweckmäßiger Gebäudegrundriss, Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnräumen angesichts der Raumgrößen, unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück</i>).</p> <p>Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss entsprechen hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Raumzuschnitte nicht den heutigen Anforderungen. In beiden Wohneinheiten ist kein Gäste-WC vorhanden. Nach Auffassung des Ausschusses handelt es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Zweifamilienhaus im Hinblick auf die zu Grunde gelegten Herstellungskosten um eine schlichte Reihenhausbauung in einfacher siedlungsgeprägter Gestaltung und damit um ein standardisiertes Reihenendhaus.</p> <p>Angesichts dieser Objektmerkmale beurteilt der Gutachterausschuss insgesamt eine Wertminderung in Höhe von rund 25.000 € als erforderlich und angemessen.</p>	<p>- 25.000,00 €</p>
<p><u>Baumängel und Bauschäden</u></p> <p>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.</p>	<p>- 7.500,00 €</p>

Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Eine unmoderne oder nicht funktionale Gestaltung bzw. Gebäudeeinteilung kann ebenfalls zu Wertminderungen führen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Gutachterausschuss folgende Bauschäden oder Baumängel festgestellt:

- feuchtebedingte Putzschäden an der Außenwand zum Garten
(*vermutlich durch eindringende Nässe im Bereich der Terrassenecke/Haustrennwand*)
- aus der Gartenperspektive sichtbare Feuchteschäden am Balkon
- von außen sichtbare Unterhaltungsrückstände
(*anstrichbedürftige Dachüberstände, Fensterbänke mit abgelösten Beschichtungen*)

Baumängel und Bauschäden innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben.

Angesichts der zuvor beschriebenen Schäden und Mängel beurteilt der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung in Höhe von rund 7.500 € als erforderlich und angemessen.

mangelnder Zugang

- 13.200,00 €

Gegebenenfalls vorhandene Schäden, Mängel sowie Unterhaltungsrückstände im Inneren der bewertungsgegenständlichen Gebäude sind, abgesehen von den in Augenschein genommenen Räumen (*einzelne Kellerräume, Flur u. Bad der EG-Wohnung*) mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden sowie eines deutlich überhöhten Unterhaltungsstaus einerseits sowie ein von den Baugenehmigungsunterlagen abweichender Ausbauzustand und eine von der vorliegenden Immobilienbeschreibung abweichende Ausstattung des Gebäudes andererseits werden unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse durch einen frei geschätzten Sicherheitsabschlag in Höhe von rund 5% des vorläufigen Sachwerts der Gebäude berücksichtigt ($0,05 \times (259.110 \text{ €} + 5.000 \text{ €})$).

Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs

± 0,00 €

Am 11.10.2024 wurde die Anordnung einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in das Grundbuch eingetragen (*Eintragung unter lfd. Nr. 2*). Das Verkehrswertgutachten wird zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Daher wird dieser Vermerk in der Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt.

Summe

- 45.700,00 €

8.3 Ermittlung des Vergleichswerts

8.3.1 Merkmale der Bewertungsimmobilie

Die zu bewertende Liegenschaft weist folgende Objektmerkmale auf:

Merkmal	Merkmal des Bewertungsobjekts
Gebäudeart	Reihenendhaus
Keller	ja
Grundstücksfläche (<i>Wohnhaus- u. Garagengrundstück</i>)	464 m ²
Bodenwertniveau	200 €/m ²
Baujahr	1982
Wohnfläche	161 m ²
Standardstufe (<i>Ausstattungsstandard</i>)	2,5
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

8.3.2 Ausgewählte Vergleichskaufpreise

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Die Auswahlkriterien der Stichprobe lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Beschreibung
Objektart (<i>Bauweise</i>)	Ein-/Zweifamilienhaus (<i>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</i>)
Registrierungsjahre	2023 bis 2025
Bodenwertniveau	180 bis 220 €/m ²
Gebäudestandard	2,0 bis 3,0
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Suche nach Vergleichskaufpreisen im Umkreis von	rd. 4 km

Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Reg.-Nr.	Bauweise	Keller	GF	BW	Baujahr	WF	A_St	ModTyp	KP je m ²
48/2023	DHH/REH	100	861	190	1936	110	2,0	baujahrtypisch	2.236
475/2023	DHH/REH	100	606	180	1979	160	2,5	baujahrtypisch	2.406
476/2023	DHH/REH	0	961	190	1977	125	2,5	baujahrtypisch	2.360
1978/2023	DHH/REH	100	512	180	1972	172	2,5	baujahrtypisch	1.948
115/2024	DHH/REH	50	577	185	1980	200	2,6	baujahrtypisch	1.668
905/2024	DHH/REH	100	534	190	1972	137	2,6	baujahrtypisch	2.058
2535/2024	DHH/REH	100	203	185	1958	135	2,3	baujahrtypisch	1.204
632/2025	DHH/REH	100	683	200	1974	105	2,6	baujahrtypisch	3.105
1441/2025	DHH/REH	100	374	185	1980	150	2,6	baujahrtypisch	1.967

Bauweise: DHH=Doppelhaushälfte, REH=Reihenendhaus, Keller = Unterkellerungsgrad in %, GF = Grundstücksfläche in m², BW = Bodenwert in €/m², WF = Wohnfläche in m², A_St = Ausstattungsstandard (s. Kap. 8.3 Grundstücksmarktbericht 2025), ModTyp = Modernisierungstyp (s. Kap. 8.4 Grundstücksmarktbericht 2025), KP je m² = originär erfasster relativer Kaufpreis in €/m² Wohnfläche

8.3.3 Normierung der Vergleichskaufpreise

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichskaufpreise vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Daher müssen die einzelnen Vergleichskaufpreise angepasst werden. Dafür werden vom Gutachterausschuss aktuell abgeleitete Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Die Anpassung der einzelnen Vergleichskaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich danach wie folgt:

Reg.-Nr.	1441 / 2025
relativer Kaufpreis	1.967 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0000
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 1,0516
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0094
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0169
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,9735
Normierungsfaktor Standardstufe	x 0,9814
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000

normierter relativer Kaufpreis	= 2.028 €/m²
Reg.-Nr.	632 / 2025
relativer Kaufpreis	3.105 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0000
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9421
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0000
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0716
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,8083
Normierungsfaktor Standardstufe	x 0,9814
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.486 €/m²

Reg.-Nr.	2535 / 2024
relativer Kaufpreis	1.204 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0365
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 1,1268
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0094
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,2363
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,9234
Normierungsfaktor Standardstufe	x 1,0457
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 1.694 €/m²

Reg.-Nr.	905 / 2024
relativer Kaufpreis	2.058 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0365
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9632
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0063
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0915

Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,9341
Normierungsfaktor Standardstufe	x 0,9814
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.069 €/m²

Reg.-Nr.	115 / 2024
relativer Kaufpreis	1.668 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0365
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9571
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0094
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0169
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 1,1370
Normierungsfaktor Standardstufe	x 0,9814
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 1.895 €/m²

Reg.-Nr.	1978 / 2023
relativer Kaufpreis	1.948 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0233
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9719
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0126
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0915
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 1,0333
Normierungsfaktor Standardstufe	x 1,0000
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.212 €/m²

Reg.-Nr.	476 / 2023
relativer Kaufpreis	2.360 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0233
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000

Normierungsfaktor Keller	x 1,0744
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9124
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0063
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0434
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,8735
Normierungsfaktor Standardstufe	x 1,0000
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.171 €/m²

Reg.-Nr.	475 / 2023
relativer Kaufpreis	2.406 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0233
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9529
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0126
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,0256
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,9975
Normierungsfaktor Standardstufe	x 1,0000
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.431 €/m²

Reg.-Nr.	48 / 2023
relativer Kaufpreis	2.236 €/m ²
Normierungsfaktor Registrierungsjahr	x 1,0233
Normierungsfaktor Gebäudeart	x 1,0000
Normierungsfaktor Keller	x 1,0000
Normierungsfaktor Grundstücksfläche	x 0,9154
Normierungsfaktor Bodenwertniveau	x 1,0063
Normierungsfaktor Baujahr	x 1,2725
Normierungsfaktor Wohnfläche	x 0,8219
Normierungsfaktor Standardstufe	x 1,1225
Normierungsfaktor Modernisierungstyp	x 1,0000
normierter relativer Kaufpreis	= 2.475 €/m²

8.3.4 Ergebnis der Vergleichskaufpreisauswertung

Statistische Kenngröße	Wert
Anzahl Vergleichskauffälle	9
Minimum	1.694 €/m ²
Maximum	2.486 €/m ²
Standardabweichung	273 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.162 €/m²

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Nach den durchgeführten Anpassungen auf das Wertermittlungsobjekt ergibt sich abschließend ein mittlerer vorläufiger Vergleichswert in Höhe von rund 2.162 €/m².

8.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen relativen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.162 €/m ²
Wohnfläche	× 161 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 348.082 €
Zuschlag für die Garagen (vgl. Abschnitt 8.2.1):	+ 13.000 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 361.082 €
wirtschaftliche Wertminderung (vgl. Abschnitt 8.2.8)	- 25.000 €
Baumängel und Bauschäden (vgl. Abschnitt 8.2.8)	- 7.500 €
mangelnder Zugang (vgl. Abschnitt 8.2.8)	- 13.200 €
Vergleichswert	= 315.382 €

rund 315.000 €

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 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rund 316.000 € ermittelt und durch den nur geringfügig abweichenden Vergleichswert in Höhe von 315.000 € gestützt.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt 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	Verkehrswert	Verkehrswert (<i>anteilig</i>)
Goch	67	34	Hausgrundstück mit Doppelgarage	306.800 €
Goch	67	38	Reihengaragen- grundstück	9.200 €

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26. September 2025 gerundet zu

316.000 €

abgeleitet.

Kleve, den 07. Oktober 2025

Vorsitzender, zugleich die
Übereinstimmung mit der Nieder-
schrift und die darin ent-
haltenen Unterschriften der
Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schoofs, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

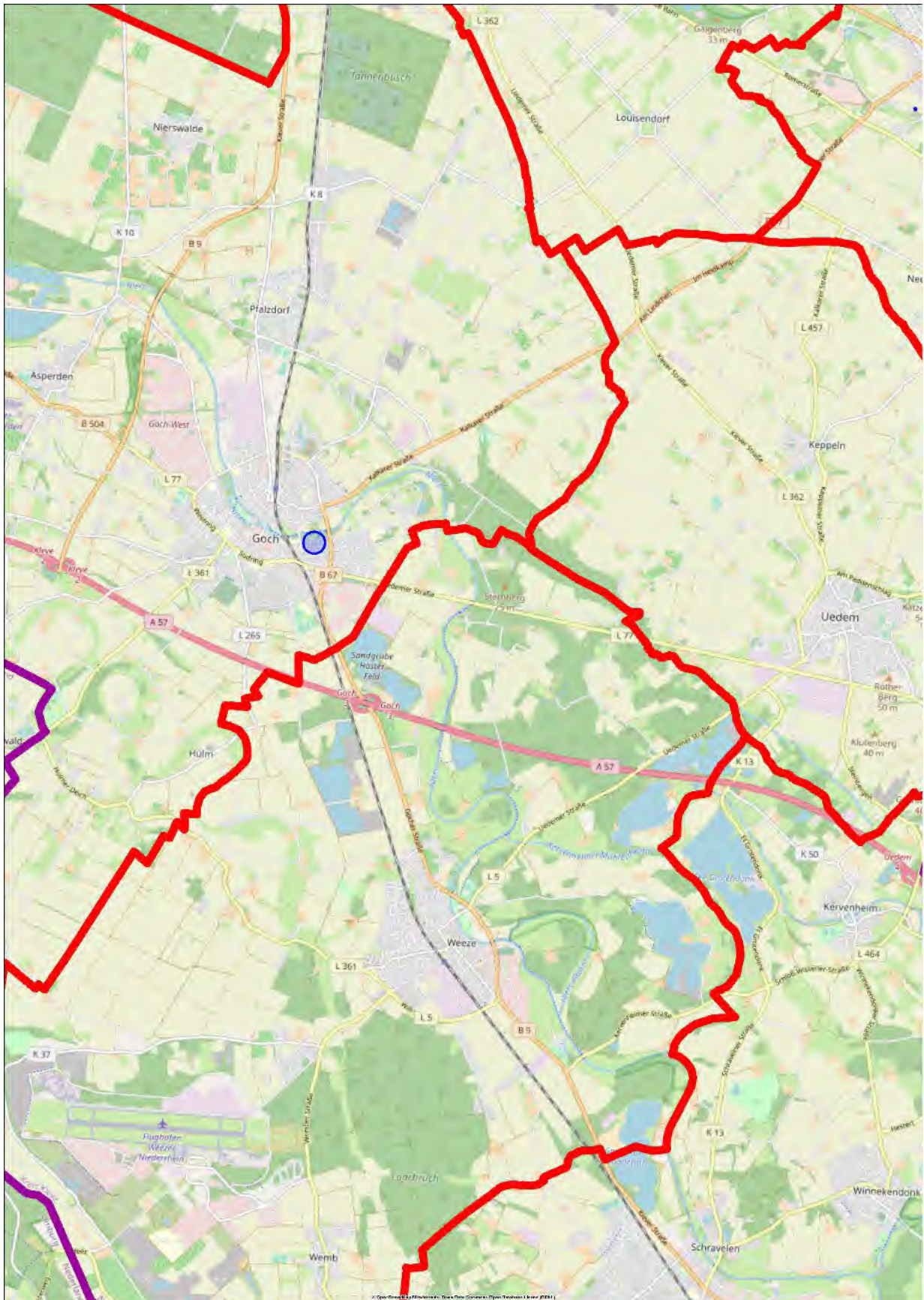
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



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

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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Goch.
Die gewählte Adresse ist: Reiherweg 12.

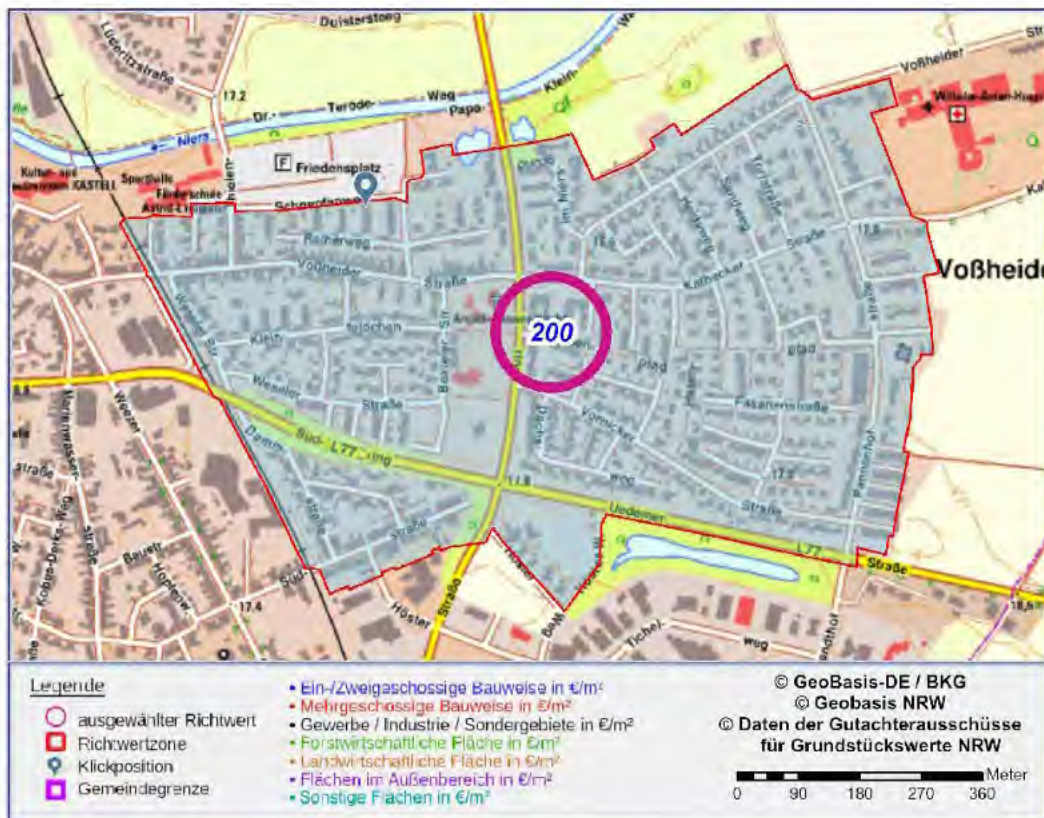


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



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

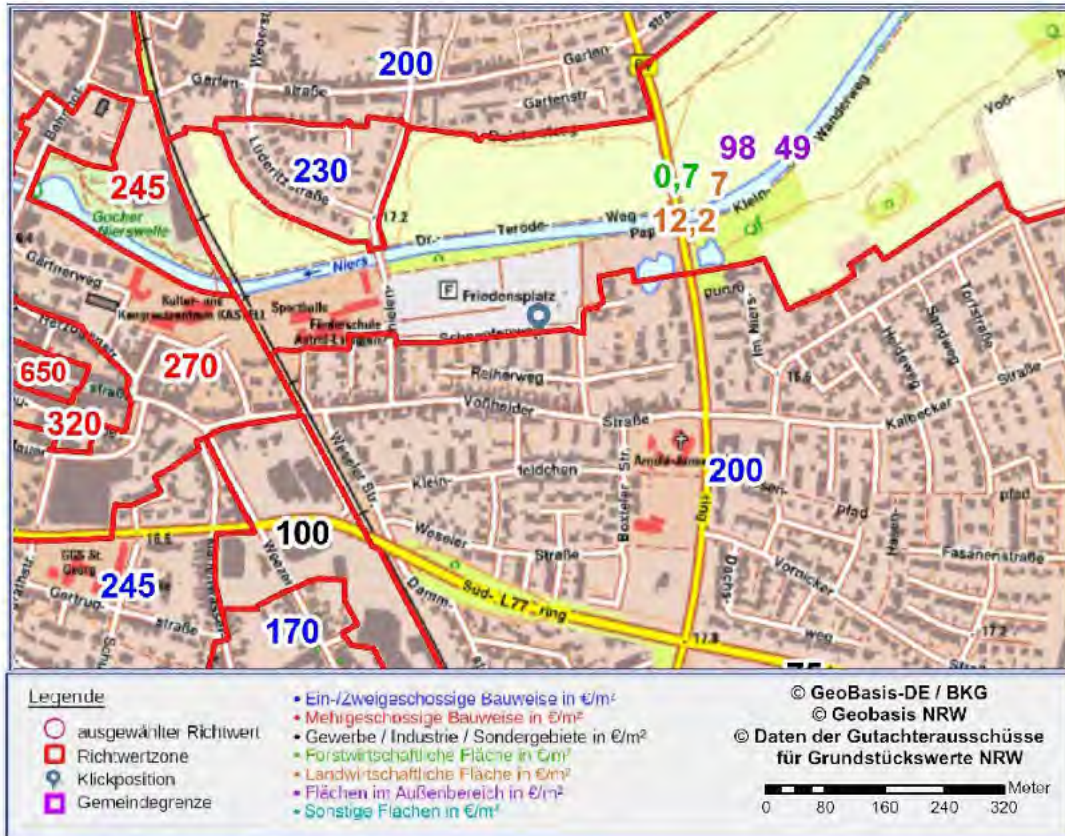


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 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
Ortsteil	Goch
Bodenrichtwertnummer	160037
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 15.08.2025 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 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 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).

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, Abraumbalden, 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 15.08.2025 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 Geschosszahl) bebaut werden.
- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

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

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

11.4 Fotos



Foto 01:

Hauseingangsbereich



Foto 02:

Hauseingangsfassade



Foto 03:

seitliche Zuwegung zum Garten



Foto 04:

Terrassenbereich mit OG-Balkon



Foto 05:

Gartenansicht



Foto 06:

Gartenbereich



Foto 07:

Gartenbereich



Foto 08:

Kelleraußentreppe



Foto 09:

Heizungsanlagen



Foto 10:

Flur und Gemeinschaftsraum im KG



Foto 11:

Hauswirtschaftsraum im KG



Foto 12:

Gasanschlüsse



Foto 13:

Flur im KG



Foto 14:

Stromverteilung



Foto 15:

Bad EG-Wohnung



Foto 16:

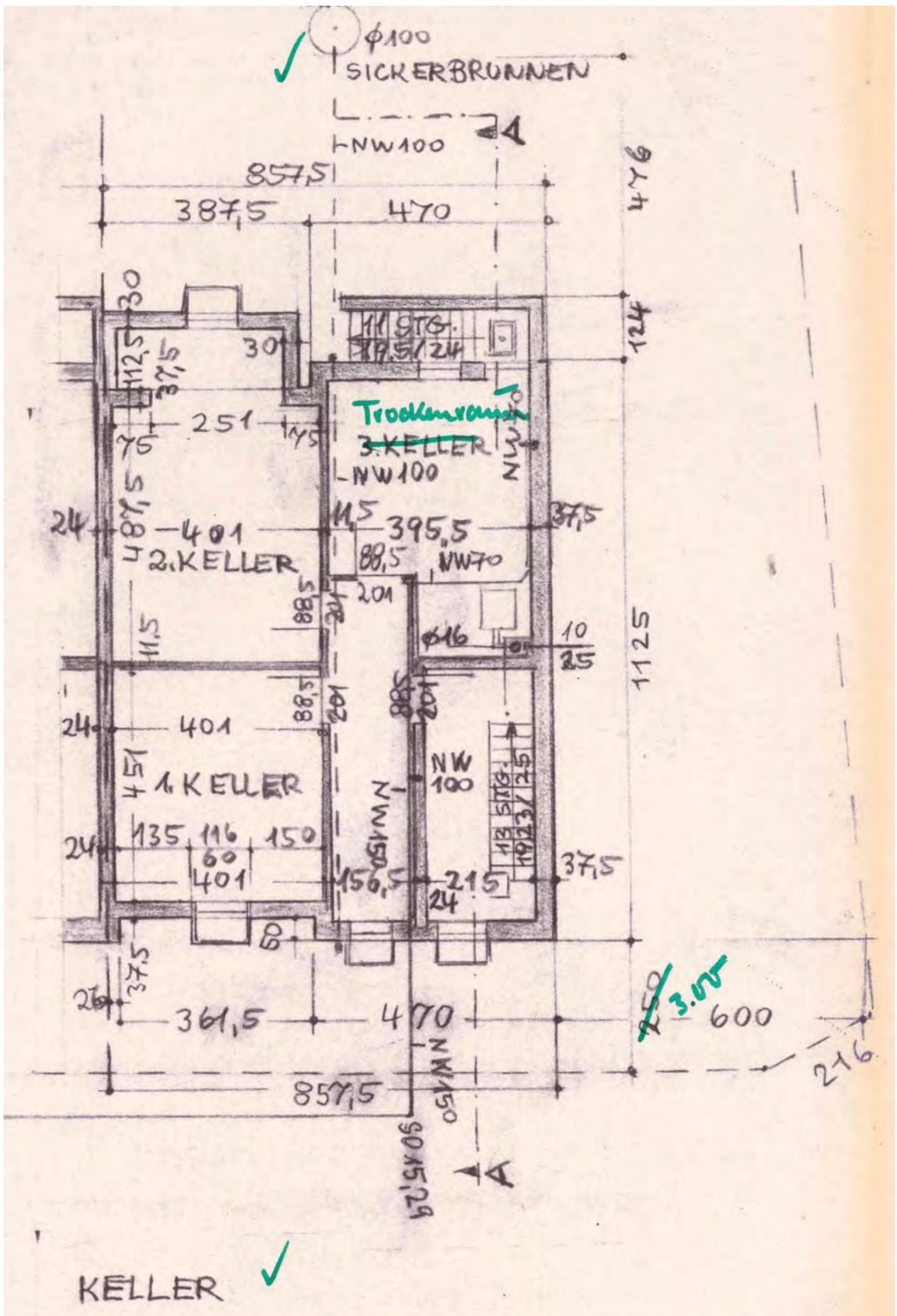
Doppelgarage

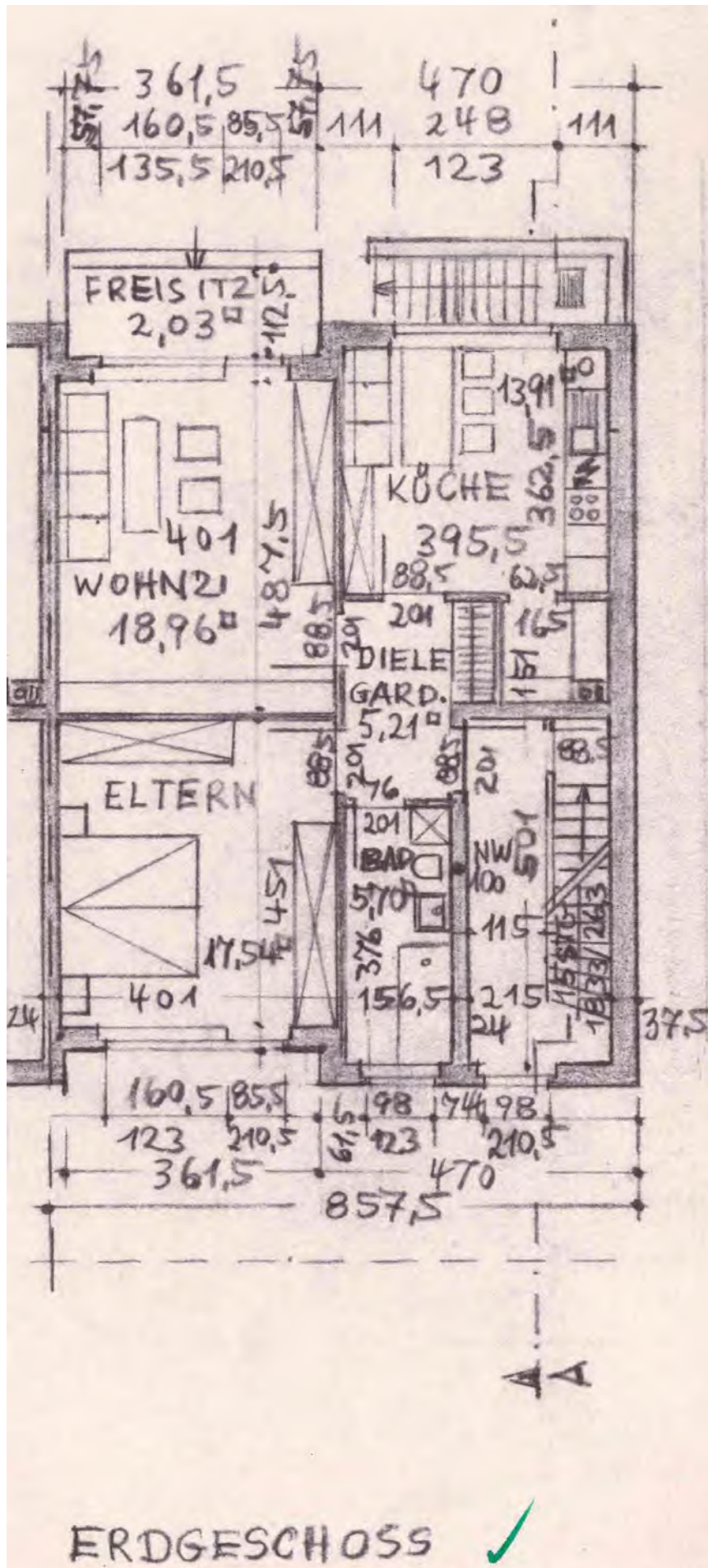


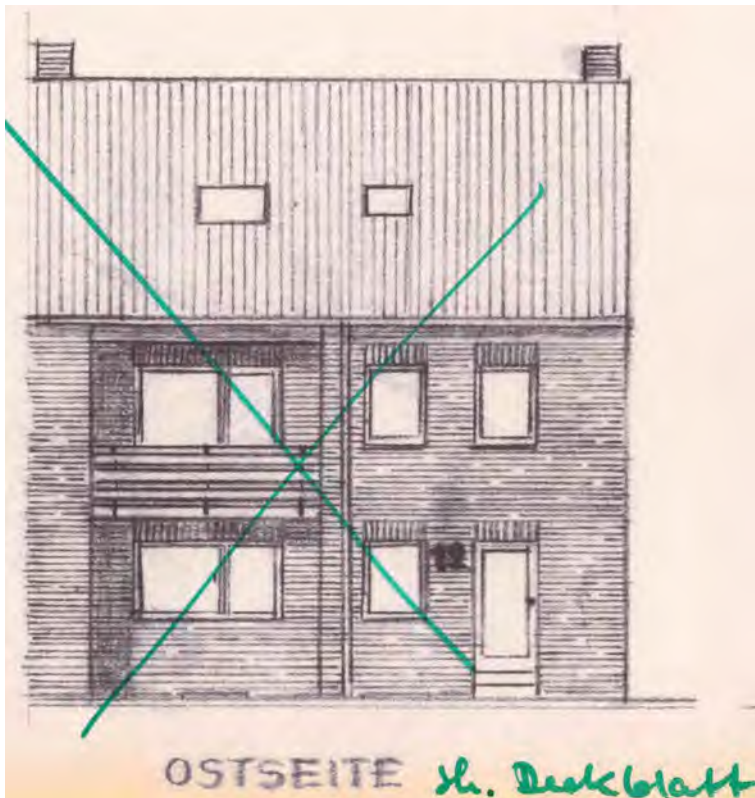
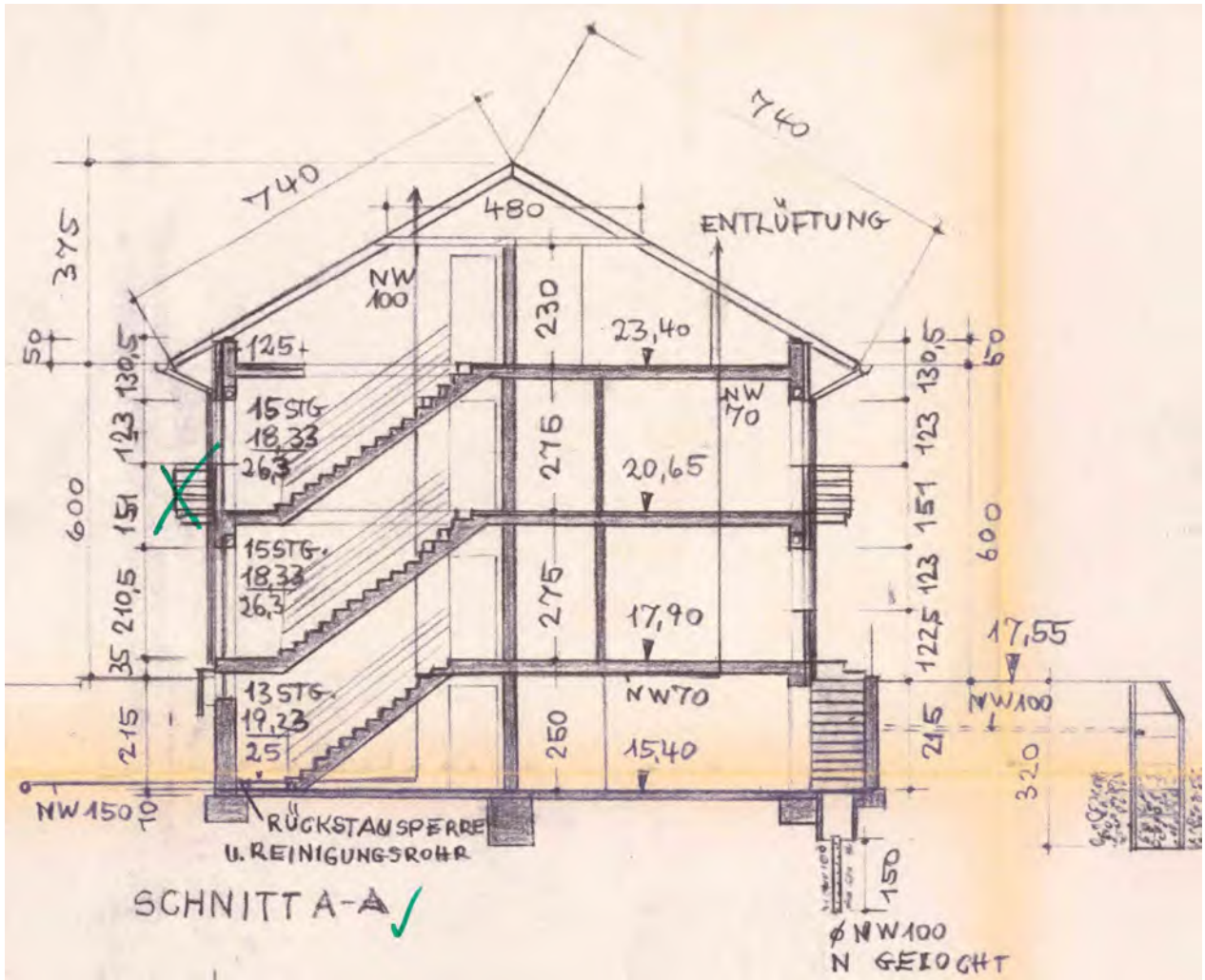
Foto 17:

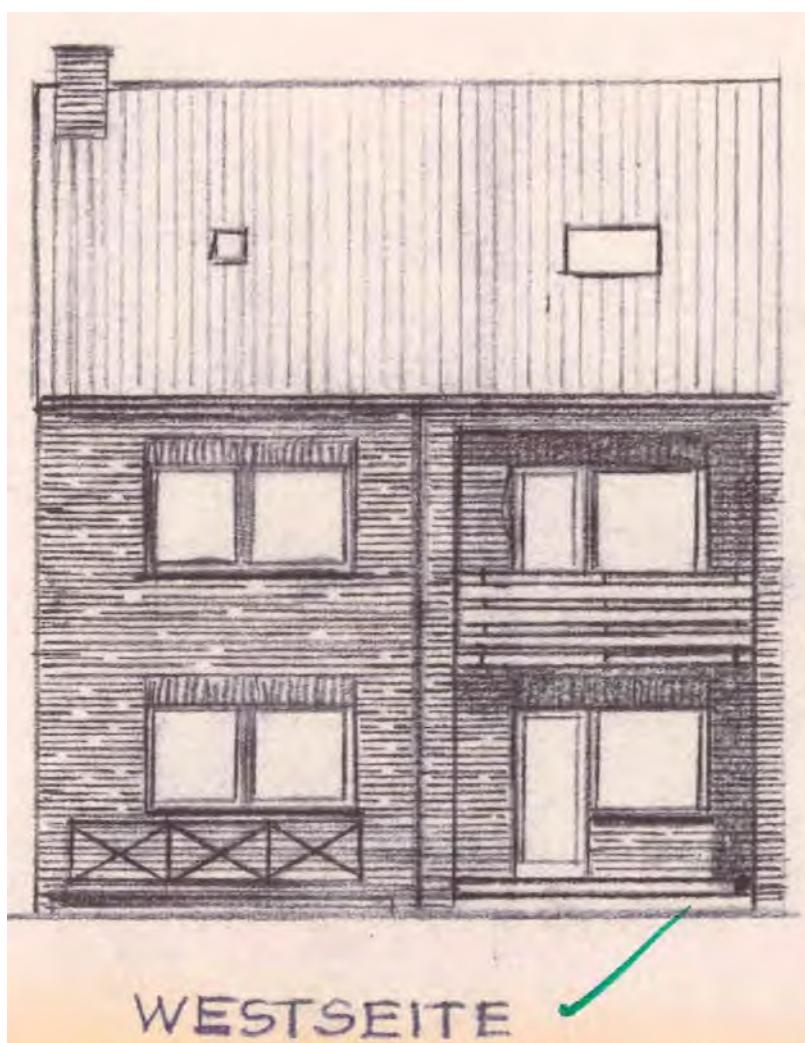
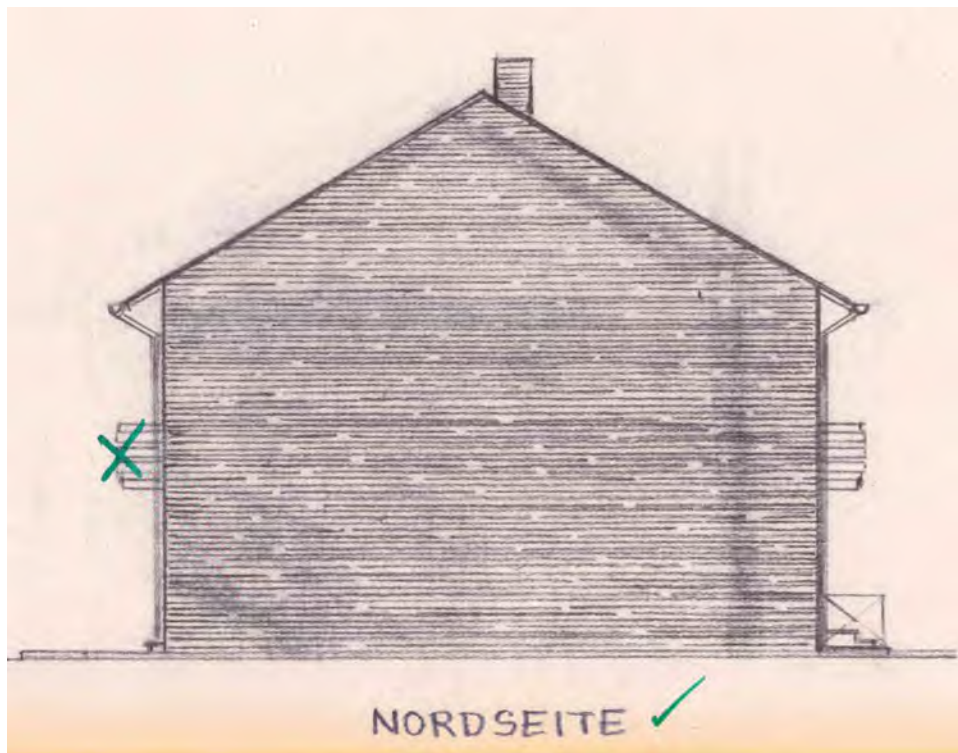
Reihengarage (erste Garage)

11.5 Bauzeichnungen









11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	11,36	4,98	56,57		
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	10,37	3,49	36,19		
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	11,38	0,34	3,87	96,63	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,36	4,98	56,57		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	10,37	3,49	36,19		
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	11,38	0,34	3,87	96,63	
1. Obergeschoss (1. OG)	+	1,00	11,36	4,98	56,57		
1. Obergeschoss (1. OG)	+	1,00	10,37	3,49	36,19		
1. Obergeschoss (1. OG)	+	1,00	11,38	0,34	3,87	96,63	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	11,36	4,98	56,57		
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	10,37	3,49	36,19		
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	11,38	0,34	3,87	96,63	

Gesamtfläche: 386,52

Bruttogrundfläche insgesamt: 386,52 m²

11.7 Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen der amtlichen Bauakte

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)	
Wohnraum	1	+	0,97	4,01	4,88	18,96					18,96	18,96	
Eltern	2	+	0,97	4,01	4,51	17,54					17,54	17,54	
Küche	3	+	0,97	3,96	3,63	13,94					13,94	13,94	
Bad	4	+	0,97	1,57	3,76	5,73					5,73	5,73	
Diele	5	+	0,97	1,57	2,89	4,40					4,40	4,40	
Garderobe	6	+	0,97	0,63	1,51	0,92					0,92	0,92	
Abstellraum	7	+	0,97	1,65	1,51	2,42					2,42		
Abstellraum	7	-	0,97	0,50	0,36	-0,17					-0,17	2,25	
überdeckter Freisitz	8	+	0,50	3,62	1,13	2,05					2,05	2,05	

Gesamtfläche EG: 65,79

1. Obergeschoss (1. OG)

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)	
Wohnraum	1	+	0,97	4,01	4,88	18,96					18,96	18,96	
Eltern	2	+	0,97	4,01	4,51	17,54					17,54	17,54	
Küche	3	+	0,97	3,96	3,63	13,94					13,94	13,94	
Bad	4	+	0,97	1,57	3,76	5,73					5,73	5,73	
Diele	5	+	0,97	1,57	2,89	4,40					4,40	4,40	
Garderobe	6	+	0,97	0,63	1,51	0,92					0,92	0,92	
Abstellraum	7	+	0,97	1,65	1,51	2,42					2,42		
Abstellraum	7	-	0,97	0,50	0,36	-0,17					-0,17	2,25	
Balkon	8	+	0,50	3,62	1,13	2,05					2,05	2,05	

Gesamtfläche 1.OG: 65,79

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)	
Kinderzimmer	1	+	0,97	4,01	2,50	9,72					9,72		
Kinderzimmer	1	+	0,49	4,01	1,01	1,98					1,98	11,70	
2. Kinderzimmer	2	+	0,97	4,01	2,50	9,72					9,72		
2. Kinderzimmer	2	+	0,49	4,01	1,01	1,98					1,98	11,70	
Duschbad	3	+	0,97	1,57	1,25	1,90					1,90		
Duschbad	3	+	0,49	1,57	1,01	0,78					0,78	2,68	
Diele	4	+	0,97	1,57	2,39	3,64					3,64	3,64	

Gesamtfläche DG: 29,72**Wohnfläche insgesamt: 161,30 m²**