



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **46446 Emmerich am Rhein, Buschweg 3**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elten	744	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elten	19	164

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

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

hat in seiner Sitzung am 28.08.2025, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 28. August 2025**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

129.000,00 €

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 (<i>lt. Bauakte und Außenbesichtigung</i>)	11
5.2.1	Keller.....	12
5.2.2	Außenwände	12
5.2.3	Dach	12
5.2.4	Fenster und Außentüren	12
5.2.5	Innenwände und -türen	13
5.2.6	Deckenkonstruktion und Treppen.....	13
5.2.7	Fußböden.....	13
5.2.8	Sanitäreinrichtungen	13
5.2.9	Heizung.....	13
5.2.10	Sonstige technische Ausstattung	13
5.2.11	Modernisierungen	13
5.2.12	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	14
5.2.13	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5.2.14	Baumängel und -schäden, Besonderheiten.....	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	Bodenwertermittlung	16
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	17
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	18
7.5	Methodik der Marktanpassung	19
8	Nachweis der Berechnungen	20
8.1	Bodenwertermittlung	20
8.2	Sachwertermittlung	21
8.2.1	Sachwertberechnung	21
8.2.2	Herstellungskosten.....	22
8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	24
8.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer für das gesamte Wohnhaus	24

8.2.5	Außen- und Nebenanlagen	25
8.2.6	Begründung des Sachwertfaktors.....	25
8.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
9	Verkehrswert	27
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
11	Anlagen.....	29
11.1	Lageübersicht	29
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	30
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	31
11.4	Fotos.....	38
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	41
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	47
11.7	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	47

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garagen bebaute Grundstück „Buschweg 3“ in Emmerich am Rhein zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Elten	744	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elten	19	164	480 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	20.02.2025
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	<p>28.08.2025</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>28. August 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	28.August 2025

Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war keiner der Beteiligten anwesend.
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	<p>Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Wertermittlungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise herangezogen werden, sofern keine Vergleichsparameter aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden konnten.</p> <p>Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemasse aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.</i>) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht.</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 Quadratkilometer leben mehr als 323.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort Emmerich am Rhein

Einwohnerzahl rund 20.054 (*Feb. 2023*)

Beschreibung Die Stadt Emmerich am Rhein liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Außenbereich von Elten einem Stadtteil von Emmerich am Rhein. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B8 und dem Anschluß an die A3 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Emmerich nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.

Lage einfache Wohnlage

Art der Bebauung Wohnbebauung

Verkehrslage Der Buschweg ist eine öffentliche, asphaltierte Anliegerstraße im Außenbereich.

Entfernungen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in Elten, bzw. in der in rd. 9 km Entfernung erreichbaren Stadt Emmerich am Rhein vorhanden.

4.3 Topographie

Geländeform eben

Straßenfront rund 11 m (*Buschweg*) und nach hinten rund 6 m (*Alter Beeker Weg*)

mittlere Grundstückstiefe rund 60 m

Grundstücksform unregelmäßig

Höhenlage zur Straße niveaustraßengleiche Lage

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten**

Doppelhaushälfte mit grenzbebauten Garagen

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 Emmerich am Rhein 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.

Straßenbau

asphaltierte Fahrbahnfläche ohne Nebenanlagen

**Anschlüsse an Ver-
und Entsorgungs-
leitungen**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 01.08.2025 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 wird lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Emmerich am Rhein vom 29.08.2025 mitgeteilt, dass das Grundstück Buschweg 3, Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 164 nicht mit Baulasten belastet ist.

**Umlegungs-, Flurberei-
nigungs- und Sanie-
rungsverfahren**

Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 07.08.2025*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren*) einbezogen.

Denkmalschutz

Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 07.08.2025*) 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 Emmerich am Rhein ist der Grundstücksbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**Bebauungsplan**

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

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

Entwicklungsstufe

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

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Elten
Blatt	744
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 164 Gebäude- und Freifläche, Buschweg 3
Abteilung I	Eigentümerverzeichnis
Abteilung II	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (<i>Amtsgericht Kleve, 27 K 45/23</i>) Eingetragen am 06.02.2024.
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	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten, Rechten, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (<i>z.B. Altlasten</i>) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht bekannt. Diesbezüglich sind antragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Baugenehmigung	Die Voraussetzungen der Baugenehmigung und die Übereinstimmungen des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile	Bewegliches sowie bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Objekt steht seit ca. 5 Jahren leer.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

5.2 Gebäudebeschreibung (*lt. Bauakte und Außenbesichtigung*)

Allgemeines	Hinweis: Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudezutrittsverweigerung, wird das Verkehrswertgutachten nach heutigem äußeren Eindruck erstellt. Die nachfolgenden Informationen sind der Bauakte entnommen, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Somit sind Abweichungen nicht auszuschließen.
Objekt- / Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst zwei PKW-Garagen
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	Doppelhaushälfte
Baugenehmigung / Baujahr	01.10.1948 Bauantrag Wohnhaus 12.07.1965 Bauantrag Garage 10.07.1986 Bauantrag Fertiggarage
Konstruktionsart	Wohngebäude und Garage in Massivbauweise (<i>Buschweg</i>) Fertigarage (<i>vom „Alter Beeker Weg“ erschlossen</i>)

Bau- und Unterhaltungszustand einfach soweit erkennbar

Energieausweis nicht vorhanden

5.2.1 Keller

Unterkellerungsart teilweise unterkellert, Anbau nicht unterkellert

Fundamente Stampfbeton

Kellerwände Ziegelsteine

Kellergeschossdecke Kiesbeton zwischen I Träger

Kellerfußboden Betonboden

Kellertüren k.A.

Kelleraußentreppe massiv

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung Mauerwerk (30 cm) mit Luftschicht lt. Bauakte, tlw. Putz

Wärmeschutz / Dämmung k.A.

5.2.3 Dach

Dachform Satteldach

Dachkonstruktion; Pfetten und Träger holzkonstruktiv

Dacheindeckung Ziegelsteineindeckung

Dachgeschossausbau zu Wohn- und Schlafzwecken

Dachrinnen / Fallrohre Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren

Dachgeschossdecke Holz

Dachdämmung k.A.

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre seitl. Eingang mit Rolllade verschlossen
einfügeliges Kunststofffürelement inklusiv Isolierglasfüllung (*Anbau*)

Fenster Kunststoffausführung inklusiv Isolierglasfüllung soweit erkennbar mit-
samt Kunststoffrollladen

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände- u. Türen k.A.

5.2.6 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecke Holzbalkendecke

Deckenflächen k.A.

Geschosstreppen Holz

Kellerinntreppe massiv

5.2.7 Fußböden

Bodenbelag k.A.

5.2.8 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen lt. Bauakte, Bad im Anbau EG

5.2.9 Heizung

Heizung k.A.

**Warmwasser-
versorgung** k.A.

Kamin gemauerter Schornsteinkopf

5.2.10 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation k.A.

**besondere technische
Ausstattung** k.A.

5.2.11 Modernisierungen

Fenster augenscheinlich erneuert und tlw. nachgebessert

Haustür seitl. und im Anbau

Heizung n.b.

**durchgeführte
Modernisierungs-
maßnahmen** Datum nicht bekannt

5.2.12 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile Gauben vorne und hinten
Hauseingangsstufen (*drei*)
Kelleraußentreppe

5.2.13 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nebengebäude Verbindungstrakt, Garage-Anbau

Garage PKW-Garage in konventioneller Bauweise
Umfassungswände mittels Mauerwerk aus Ziegelstein
Dacheindeckung aus Welleternit
Garagenschwinger

Fertigarage aus Stahlblech, Zufahrt vom „Alter Beeker Weg“ aus

Außenanlagen Pflasterflächen
Einzäunung
Vorgarten
Grünflächen

5.2.14 Baumängel und -schäden, Besonderheiten

**Baumängel,
Bauschäden,** fehlende Innenbesichtigung

Besonderheiten das Gebäude ist seit ca. 5 Jahren unbewohnt

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

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

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

marktwertbildendes Verfahren

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

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

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

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

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 Bodenwertermittlung

Zur Ermittlung des Bodenwerts vergleichbarer Wohngrundstücken im Außenbereich (*Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB/nicht privilegierte sonstige Vorhaben*) hat der Gutachterausschuss im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) und in seinem Grundstücksmarktbericht Vergleichspreise angegeben, auf dessen Basis der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Immobilie nachfolgend abgeleitet wird. Maßgebend ist dabei der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Kommune.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2025 für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich der Kommune Emmerich am Rhein einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 133,- €/m² (*rund 70% des gebietstypischen Wohnbaulandwerts in mittlerer Wohnlage der Kommune, vgl. Abschnitt 11.3*) veröffentlicht. Die angegebenen Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich sind nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln. Dies bedeutet beispielsweise, dass auch der nächstgelegene Bodenrichtwert in die Ermittlung des marktgerechten Bodenwertansatzes mit einzubeziehen ist.

In rd. 200 m Entfernung zum Bewertungsgrundstück beträgt der Bodenrichtwert, bezogen auf den Ortsteil Elten, zum Bewertungsstichtag 220,- €/m² (*Richtwertzonennummer: 80081*).

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Entsprechend den Erläuterungen im Grundstücksmarkbericht 2025 zur Verwendung der Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich wird bezogen auf das gesamte Wohnhaus unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Ausbaus die gesamte Grundstücksfläche (480 m^2) zugrunde gelegt.

Das Bewertungsobjekt (*Flurstück 164*) befindet sich in Elten im Außenbereich (*rd. 200 m von der Richtwertzone Elten entfernt*). Die 480 m^2 Grundstücksfläche sind als Wohnbaufläche, Gebäude- und Freifläche ausgewiesen. Die Fläche umfasst die Gebäudeteile (*Wohnhaus mit Nebengebäude*) und Garten.

- Bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses aufgrund des sehr schmalen und unvorteilhaft geschnittenen Grundstücks und der für im Außenbereich relativ kleinen Grundstücksgröße ein Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert ($133,- \text{ €/m}$) von rund **-7,5 %** (*5% bis 10%*) vorzunehmen.
- Bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses der mittlere Bodenwertansatz (133 €/m^2), unter Berücksichtigung der zweiseitigen Erschließung, des vorhandenen Kanalanschlusses, des seit einigen Jahren vorhandenen Gasanschlusses und des höheren Wertniveaus der benachbarten Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen im Innenbereich, um rund **+7,5%** (*5% bis 10%*) anzuheben.

Bodenwert

Auf Basis der vorgenannten Bodenwertansätze wird folgender Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Immobilie zum Wertermittlungstichtag 28. August 2025 als angemessen und marktgerecht beurteilt:

480 m² anrechenbare Baulandfläche im Außenbereich: 133 €/m²

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

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 (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV).

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.

objektspezifische Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 zu Grunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Merkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 133 €/m².

Wertermittlungsstichtag	28.08.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Grundstücksfläche	480 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			
Flurstück 164	480 m ²	133 €/m ²	63.840 €
	480 m ²		63.840 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			133 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			133 €/m ²
Begründung zum Anpassungsfaktor	133 €/m ²	x 0,925	
Begründung zum Anpassungsfaktor	133 €/m ²	x 1,075	
abgabefreier relativer Bodenwert gerundet zu			133 €/m²

Begründungen	
Begründung zum Anpassungsfaktor	schmales und unvorteilhaft geschnittenes Grundstück relativ kleines Grundstück für Außenbereichslage - 7,5 % (-5% bis -10%)
Begründung zum Anpassungsfaktor	zweiseitige Grundstückserschließung, niedriger BRW im Vergleich zur angrenzenden BRW-Zone, angeschlossen an Kanal, Wasser und Gas + 7,5% (+ 5%-10%)

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	133 €/m²
Fläche	x 480 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 63.840 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2025 insgesamt **63.840 €.**

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Teilunterkellerung	Anbau
Berechnungsbasis		
• Bruttogrundfläche (BGF)	159,28 m ²	47,60 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.08.2025 (2010 = 100)	1,887	1,887
• Regionalfaktor	1	1
regionalisierter Baupreisindex	1,887	1,887
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	707,82 €/m ² BGF	611,98 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.335,66 €/m ² BGF	1.154,81 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	212.743,92 €	54.968,96 €
• besondere Bauteile	9.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	221.743,92 €	54.968,96 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre	16 Jahre
• Prozentual	80,00 %	80,00 %
• Betrag	177.395,14 €	43.975,17 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	44.348,78 €	10.993,79 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	44.348,78 €	10.993,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		55.342,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.5)	+	14.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	69.342,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.840,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.182,57 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung) (vgl. Abschnitt 8.2.6)	x	1,175
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	156.489,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd. (vgl. Abschnitt 8.2.7)	-	27.000,00 €
Sachwert	=	129.489,52 €
	rd.	129.000,00 €

8.2.2 Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außen-türen	11,00 %		0,80	0,20		
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00			
Fußböden	5,00 %		1,00			
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>97,80 %</i>	<i>2,20 %</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	97,80 %	669,93 €/m ² BGF
3	785,00 €/m ² BGF	2,20 %	17,27 €/m ² BGF
4	945,00 €/m ² BGF		
5	1.180,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 687,20 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,0			

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 687,20 €/m² BGF €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

empirische Korrektur	+	+3,00 %	Zuschlag Teilkeller
Gesamtanpassung		+3,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

707,82 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
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 %		1,00			
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>97,80 %</i>	<i>2,20 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: 2.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	550,00 €/m ² BGF		
2	610,00 €/m ² BGF	97,80 %	596,58 €/m ² BGF
3	700,00 €/m ² BGF	2,20 %	15,40 €/m ² BGF
4	845,00 €/m ² BGF		
5	1.055,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 611,98 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

611,98 €/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.

Gebäudezuordnung: Wohnhaus

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten (Preisstand: aktuell)
Kelleraußentreppe	4.000,00 €
Schleppdachgaube (einschl. Fenster)	5.000,00 €
Summe	9.000,00 €

8.2.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das gesamte Wohnhaus

Das 1948 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich und laut Bauakte in Teilen modernisiert. Hieraus ergeben sich 2,0 Modernisierungspunkte (*von max. 20 Punkten*).

Ausgehend von den 2,0 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 ($2025 - 1948 = 77 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 77 \text{ Jahre} =$) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*16 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 64 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus mit Teilunterkellerung“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 16 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
Hausanschlusskosten	4.000,00 €
Außenanlage: Pflasterflächen Einzäunung, Begrünung	2.000,00 €
Sonstige Anlagen: Garage und Fertiggarage (Fertigarage 500 € + Garage mit seitlichem Anbau 7.500 €)	8.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	14.000,00 €

8.2.6 Begründung des Sachwertfaktors

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit einem Sachwert in Höhe von rund 133.000 € bezogen auf das 4. Quartal 2024 den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 1,20 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zugrunde gelegt wird.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:

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 Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 war auf Basis der zu diesem Zeitpunkt registrierten Kauffälle aus dem Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Gebrauchtimmobilienspreise festzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung und der Marktsituation zum Jahresende 2024 und der weiter leicht zurückgehenden Gebrauchtimmobilienspreise bis zur Jahresmitte 2025 beurteilt der Gutachterausschuss den Sachwertfaktor bzw. die entsprechende Marktanpassung in Höhe von rd. **+ 1,175%** (15% - 20%) als angemessen und marktgerecht.

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.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<p><u>erkennbare Baumängel/-schäden</u></p> <p>Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Marktanpassungsfaktor abgebildet.</p> <p><u>fehlende Innenbesichtigung, Leerstand rd. 5 Jahre</u></p> <p>fehlende Innenbesichtigung, Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war können sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal -20% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage (<i>Wohnhaus und Garage rd. 133.000 €</i>) vorgenommen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.</p>	-27.000,00 €
Summe	-27.000,00 €

9 Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

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

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur Flurstück</u>	
Elten	19	164

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 gerundet zu

129.000,00 €

abgeleitet.

Kleve, den 22. September 2025

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

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Opgenorth, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

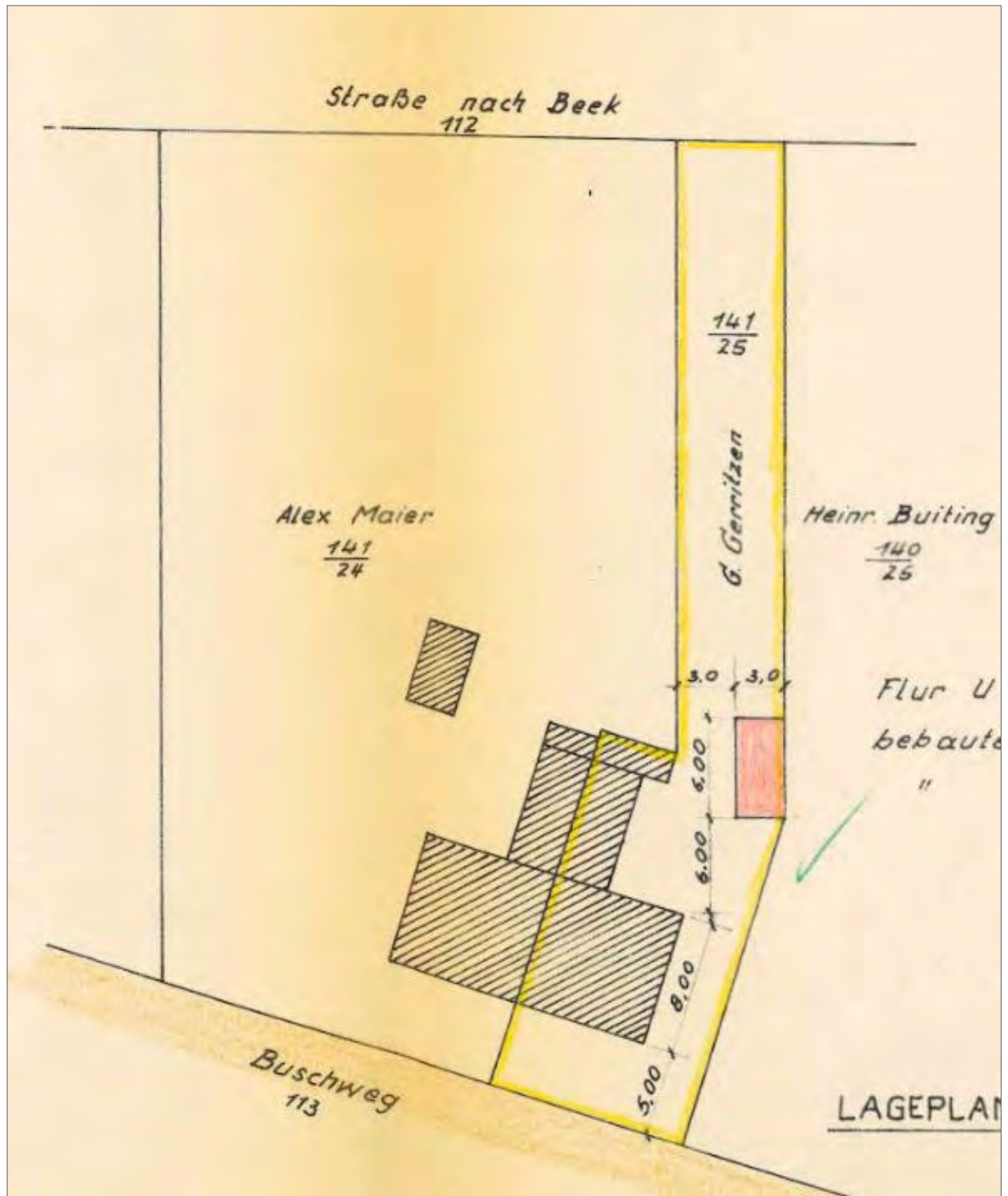
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186),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

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

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

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



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

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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Emmerich am Rhein.

Die gewählte Adresse ist: Buschweg 3.

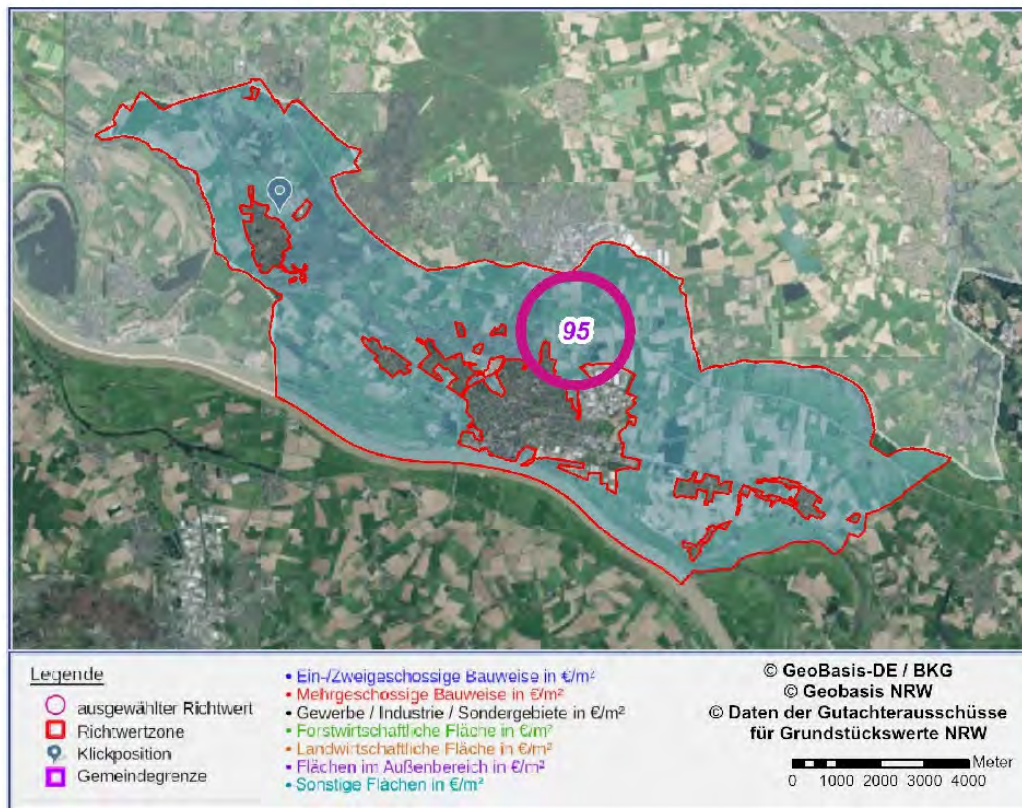


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 26.08.2025 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 26.08.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Emmerich am Rhein
Postleitzahl	46446
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	80083
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	88 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 26.08.2025 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 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.

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Kleve****Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte****Bodenrichtwertdefinitionen****Wohnbauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

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

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist i.d.R. die fünffache Gebäudegrundfläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäude (*mindestens 600 m²*).

Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden i.d.R. bis zu einer Größe von 2.500 m² mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt.

Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus zuzüglich 50% Aufschlag, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes, durch Zaun oder Hecke eingefriedetes, Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

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

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

Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

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

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

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

Preisindex

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



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

Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Ausgabe gefertigt am 26.08.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

11.4 Fotos



Foto 1:

Wohnhaus



Foto 2:

Straßensicht



Foto 3:

Einfahrt



Foto 4:

Innenhof



Foto 5:

Rückansicht



Foto 6:

Kelleraußentreppe



Foto 7:

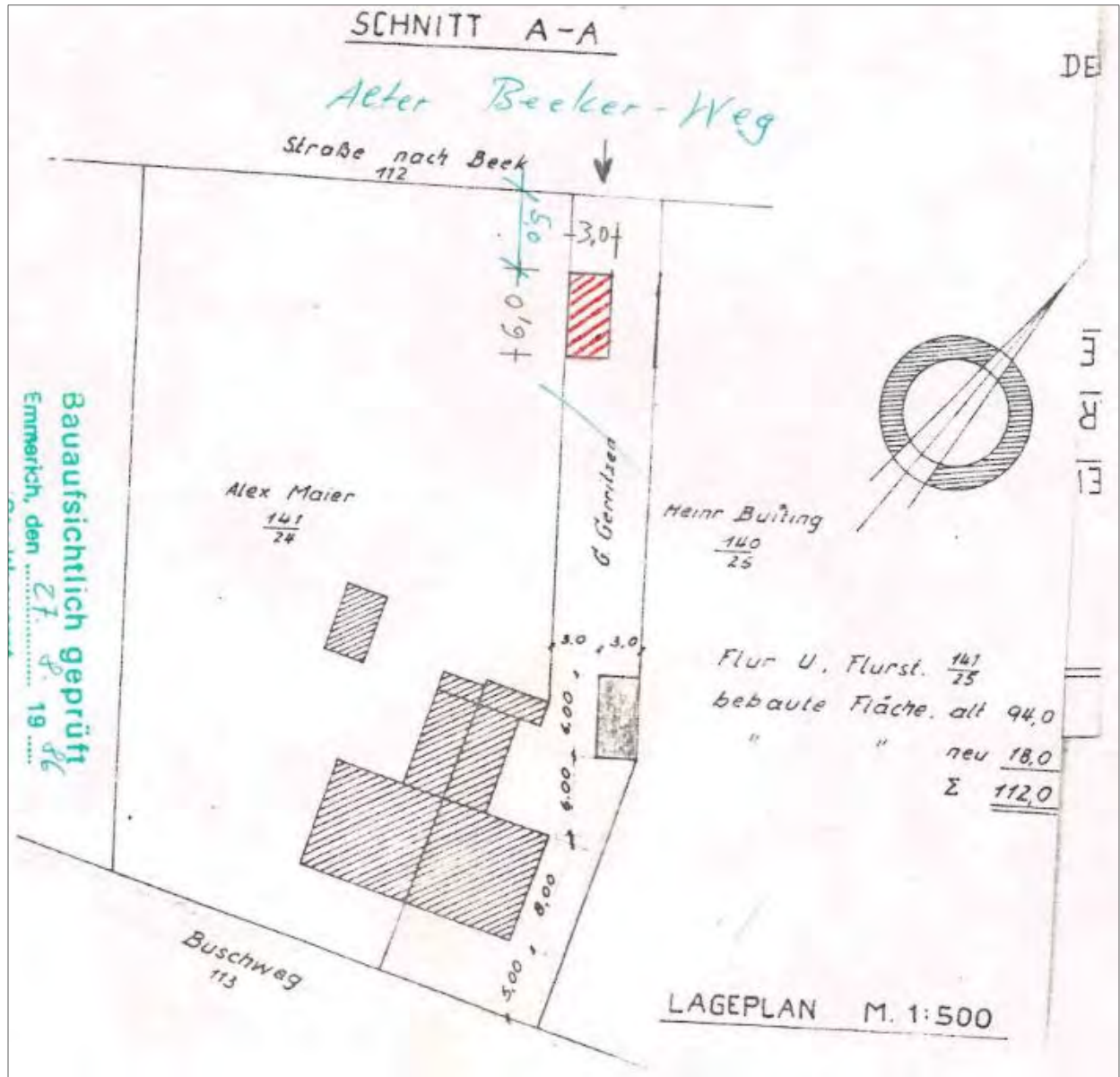
Garage im hinteren Bereich

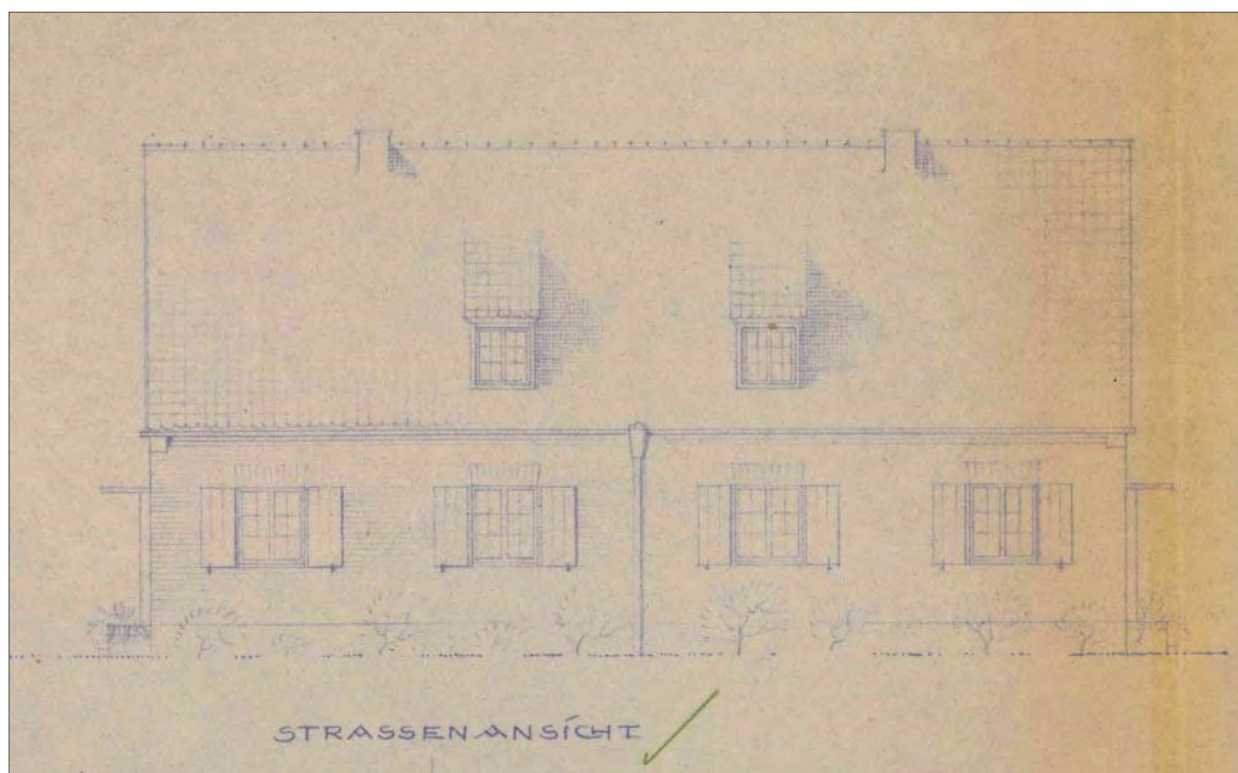
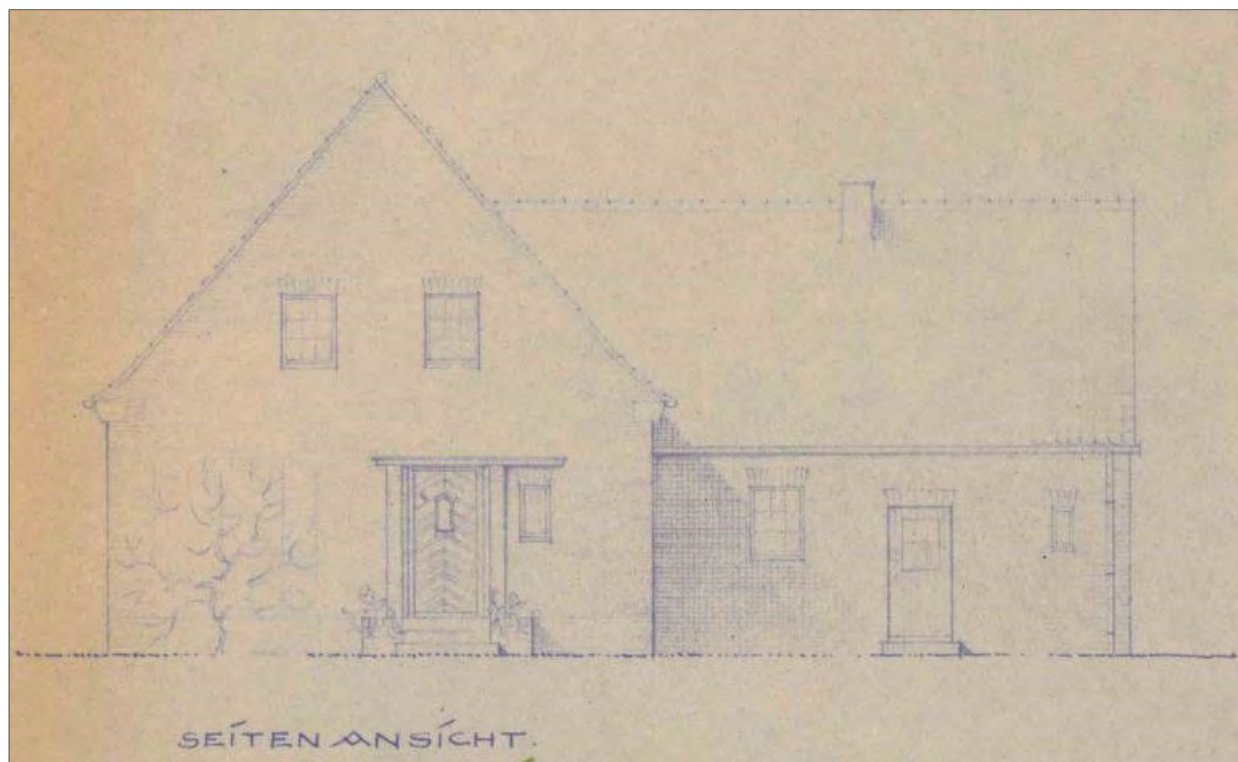


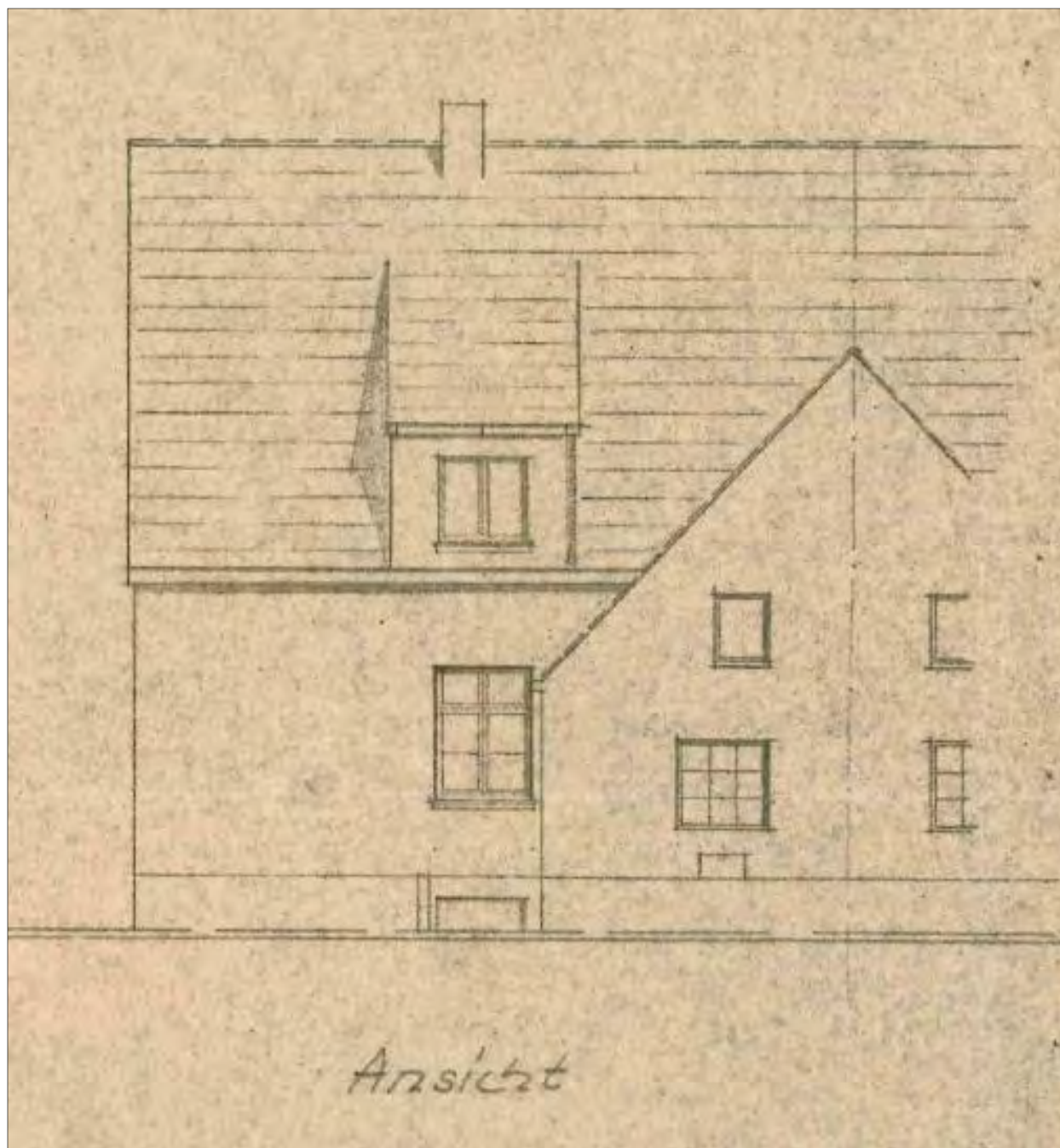
Foto 8:

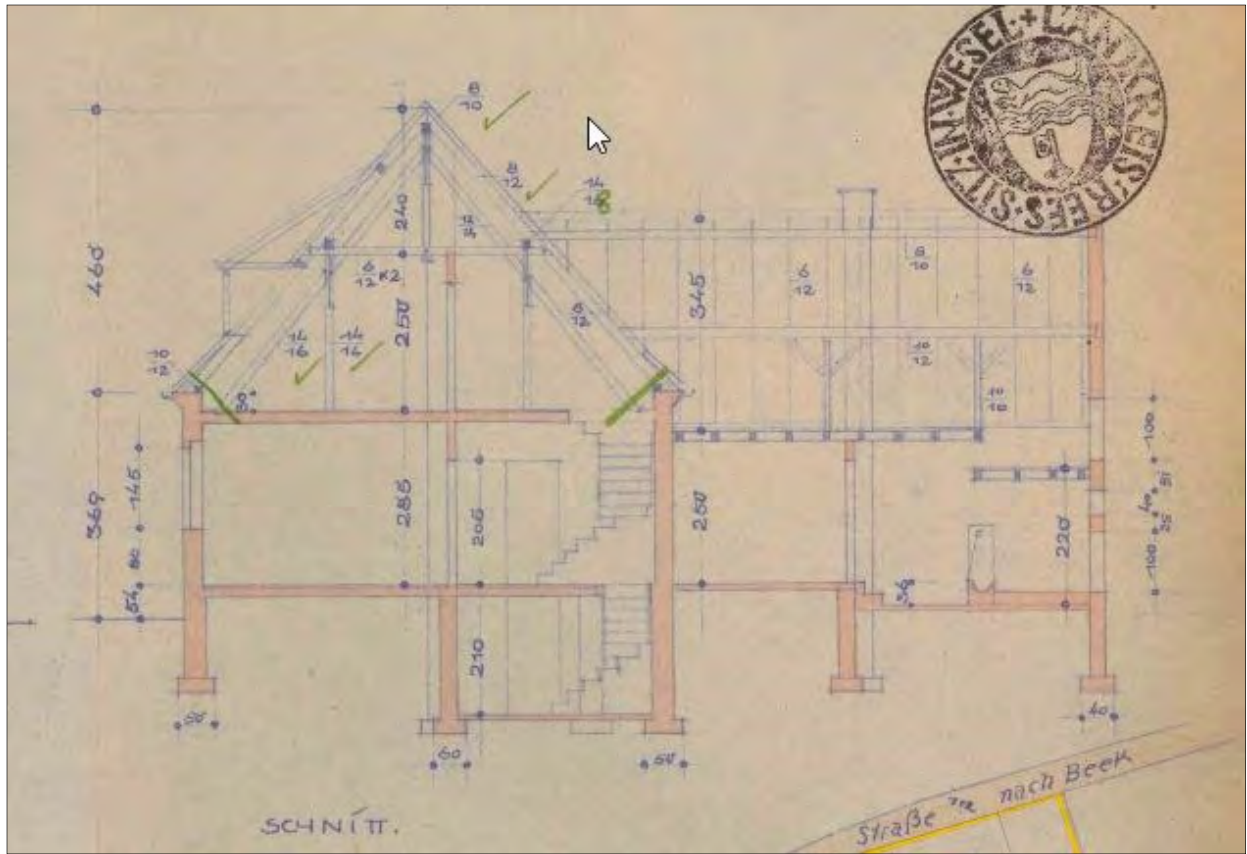
Buschweg

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)

Hauptgebäude

Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	8,00	8,00	64,00	64,00	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	8,00	8,00	64,00	64,00	
Kellergeschoss (KG)	+	1,00	3,91	8,00	31,28	31,28	
Gesamtfläche: 159,28							

Summe Gesamtfläche 159,28 m²

11.7 Berechnung der Bruttogrundfläche

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

Wohnhausanbau

Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
	(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
Erdgeschoss (EG)	+	1,00	3,40	7,00	23,80	23,80	
Dachgeschoss (DG)	+	1,00	3,40	7,00	23,80	23,80	
Gesamtfläche: 47,60							

Summe Gesamtfläche 47,60 m²