



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **Heerstraße 61 in 47533 Kleve**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bimmen	35	45
Bimmen	35	56
Bimmen	35	57

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bimmen	1	428, 517, 618

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

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

hat in seiner Sitzung am 22. April 2026, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 22. April 2026**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

670.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts.....	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
3	Allgemeine Angaben.....	5
4	Grundstücksbeschreibung.....	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
4.6	Grundbuch	10
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	11
4.8	Sonstige Gegebenheiten	11
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	12
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.2.1	Allgemeines	12
5.2.2	Keller.....	13
5.2.3	Außenwände	13
5.2.4	Dach	13
5.2.5	Fenster und Außentüren	13
5.2.6	Innenwände und -türen	14
5.2.7	Deckenkonstruktion und Treppen.....	14
5.2.8	Fußböden.....	14
5.2.9	Sanitäreinrichtungen	14
5.2.10	Heizung.....	14
5.2.11	Sonstige technische Ausstattung	15
5.2.12	Modernisierungen	15
5.2.13	besondere Bauteile und sonstige Anlagen	15
5.2.14	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5.2.15	Baumängel und -schäden	15
5.2.16	Besonderheiten	15
6	Verfahrenswahl	16
6.1	Die Wertermittlungsverfahren.....	16
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).....	16
7	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	17
7.2	Bodenrichtwert	17
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	18
7.4	Methodik des Sachwertverfahrens	19
7.5	Methodik der Marktanpassung	20
8	Nachweis der Berechnungen	21
8.1	Bodenwertermittlung	21
8.2	Sachwertermittlung.....	22
8.2.1	Sachwertberechnung	22
8.2.2	Herstellungskosten.....	24

8.2.3	Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile.....	27
8.2.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer für den zweigeschossigen Wohnhausteil	27
8.2.5	Ermittlung der Restnutzungsdauer für den eingeschossigen Wohnhausteil.....	28
8.2.6	Ermittlung der Restnutzungsdauer für den angebauten Stall.....	28
8.2.7	Außen- und Nebenanlagen	29
8.2.8	Begründung des Sachwertfaktors.....	29
8.2.9	Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse	30
8.2.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30
9	Nachweis der Berechnungen „Grünland, Flurstück 517“	33
9.1	Bodenwertermittlung	33
10	Nachweis der Berechnungen „Grünland, Flurstück 618“	34
10.1	Bodenwertermittlung	34
11	Verkehrswert	35
12	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
13	Anlagen.....	37
13.1	Lageübersicht	37
13.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	38
13.3	Innenbereichssatzung	39
13.4	Ausgabe aus BORISplus.NRW	40
13.5	Fotos	53
13.6	Lageplan und Bauzeichnungen	71
13.7	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	81
13.8	Berechnung der Wohnfläche	83

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück „Heerstraße 61“ in Kleve-Bimmen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 22. April 2026 ermittelt. Zu dem Grundbesitz gehören noch zwei landwirtschaftliche Nutzflächen (*Grünland*), wie aus Anlage 13.2 ersichtlich.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Bimmen	35	45
Bimmen	35	56
Bimmen	35	57

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bimmen	1	428	3.593 m ²
Bimmen	1	517	1.241 m ²
Bimmen	1	618	24.212 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbauland anteilig (<i>Flurstück 428</i>)	Wohnhaus mit Stall	1.560 m ²
Wohnbauland inkl. Wegefläche anteilig (<i>Flurstück 428</i>)	Hühnerstall/Schuppen	2.033 m ²
Grünland, Flurstück 517	unbebaut	1.241 m ²
Grünland, Flurstück 618	unbebaut	24.212 m ²

Summe der Bewertungsflächen

29.046 m²

2 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

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

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

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte. Sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.
Auftraggeber	Amtsgericht Kleve
Auftrag vom	23. Oktober 2025
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	22. April 2026 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. Dies kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener Zeitpunkt sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben.
Qualitätsstichtag	22. April 2026 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.
Tag der Ortsbesichtigung	22. April 2026
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war einer der Eigentümer und sein Neffe anwesend.
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung

Unterlagen

Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte

Ermittlung der Berechnungsgrößen

Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (*Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor etc.*) wurden der ImmoWertV, 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. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. Lediglich die Lage und Nutzung der Räume wurde beim Ortstermin überprüft und ggf. korrigiert.

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

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

4.2 Mikrolage

Ort	Kleve
Einwohnerzahl	rund 52.028 (Stand: 31.12.2024)
Beschreibung	Die Stadt Kleve liegt im Norden des Kreises Kleve. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bimmen (<i>rd. 160 Einwohner</i>) unmittelbar am Rhein (<i>Landesgrenze</i>) gelegen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlicher Umgebung. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und B220 (<i>über K3</i>) und dem Anschluß an die A3 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Kleve nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung mit angebautem Stall
Entfernungen	Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen; Krankenhaus, Arztpraxen unterschiedlicher Ausrichtungen sind in rd. 9-10 km Entfernung in der Kreisstadt Kleve erreichbar.

4.3 Topographie

Geländeform	eben
Straßenfront	Eckgrundstück (<i>rd. 74 m entlang der Heerstraße</i>)
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	freistehendes Wohn- und Stallgebäude (<i>ehemaliger Kuh- und Schweinestall</i>), freistehender Hühnerstall mit Garage im hinteren Grundstücksbereich gelegen.

4.4 Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Beitragszustand	Im aufgeführten Bodenrichtwert sind sowohl die Erschließungskosten nach § 127 ff. BauGB als auch die Kanalanschlussbeiträge nach der Ortssatzung der Kommune enthalten. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei und unterscheidet sich daher nicht vom aufgeführten Bodenrichtwert.
Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	ausgebaut (<i>asphaltierte Fahrbahnfläche</i>)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlastenverzeichnis	Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind lt. Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 18.03.2026 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 (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 19.03.2026</i>) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das zu bewertende Grundstück ist nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 19.03.2026</i>) in kein Bodenordnungsverfahren (<i>Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren</i>) einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsicht in das Geoinformationssystem der Vermessungs- und Katasterabteilung am 19.03.2026</i>) kein Denkmalschutz.
Planungsgrundlagen	In der Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der Grundstücksbereich als Dorfgebiet (*MD*) dargestellt.

**Bebauungsplan**

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch zum Teil innerhalb der Innenbereichssatzung für den Bereich Ortsteil Bimmen (*Heerstraße-Pohlackersweg*) gemäß § 34 Abs. 4 BauGB vom 24.02.2023.

Laut Auskunft des Bau- und Planungsamtes der Stadt Kleve, werden Bauvorhaben entlang der Heerstraße 61 gemäß § 34 Baugesetzbuch (*BauGB*) genehmigt.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erteilt werden.



Entwicklungssatzung gemäß §34 Absatz 4 BauGB im Ortsteil Bimmen

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6a BauGB) Hochwasserrisikogebiet und Hinweis diffuser Kampfmittelverdacht sowie vermutetes Bodendenkmal (siehe Anlage 11.4)

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

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

Entwicklungsstufe

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

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

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**

Bimmen

Blatt

35

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 45

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Heerstraße 61

Lfd. Nr. 56

Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Deich

Lfd. Nr. 57

Landwirtschaftsfläche, Arntz Weide, Klever Straße, Heerstraße 61, Papenkamp

Abteilung I

Eigentümergegenstandsverzeichnis

Abteilung II

lfd. Nr. 4, 5, 6: lfd. Nr. 56 des betroffenen Grundstücks

Grunddienstbarkeit (*Gehrecht, Fahrrecht und Recht zum Viehtreiben*) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bimmen Flur 1 Flurstück 520 (*Bimmen Blatt 69*)

den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bimmen Flur 1 Flurstück 606 (*Keeken Blatt 43*)

den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bimmen Flur 1 Flurstück 607 (*Bimmen Blatt 9*)

Bezug: Flurbereinigung Kleve-Landesgrenze und vorzeitiger Ausführungsanordnung vom 11.04.2008 (*ONr. 16/00*).

Gleichrangig untereinander eingetragen am 16.12.2009

lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (*Amtsgericht Kleve - 27 K 3/25*).

lfd. Nr. 3

Aufgrund Auszug aus dem Flurbereinigungsplan - Flurbereinigung Kleve-Landesgrenze - und vorzeitiger Ausführungsanordnung vom 11.04.2008 (ONr. 16/00) lastet das Recht an Stelle auf den Grundstücken lfd. Nrn. 47, 52, 53, 54, und 55 nunmehr auf den Grundstücken Gemarkung Bimmen Flur 1 Flurstück 608 (*Blatt 36*) und 613 (*Blatt 69*). Daher nach Blatt 36 und 69 übertragen am 16.12.2009.

Abteilung III

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten**nicht eingetragene Lasten oder Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Rechte, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (*z.B. Altlasten*) 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. Es steht schon seit mehr als sechs 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 darin enthaltene Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (*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

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	Einfamilienhaus mit angebautem Stall und Wirtschaftsgebäude
Nutzungsart	Wohnnutzung
Bauweise	freistehend
Baugenehmigung / Baujahr	1960: Bauantrag Wohnhaus mit Stall und Schuppen 1961: Rohbauabnahme 1961: Gebrauchsabnahme
Konstruktionsart	massiv
Bau- und Unterhaltungszustand	einfach
Energieausweis	lag nicht vor

5.2.2 Keller

Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Fundamente	Beton B 120 (<i>Kiesbeton</i>) Betonfundament- u. -bodenplatte

5.2.3 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung	Massivmauerwerk, 17er Hohlblocksteine, 12er Klinker, Luftschicht, Teerpappe (<i>nach Wärmedämmverordnung aus dem Baujahr</i>) Dachgeschoss über dem Stallbereich, Außenwand im Drempebereich mit Welleternitplatten geschlossen
Wärmeschutz / Dämmung	aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

5.2.4 Dach

Dachform	Satteldach, Dachneigung: ~23°
Dachkonstruktion	holzkonstruktiv
Pfetten und Träger	Holzausführung
Dacheindeckung	Betondachziegel
Dachrinnen / Fallrohre	Dachentwässerung mittels Rinnen und Fallrohren
Dachgeschossdecke	Holzkehlbalkenlage
Dachgeschossausbau	zu Wohn- und Schlafzwecken (<i>Teilausbau</i>)
Treppe zum nicht ausgebauten Dachgeschossbereich (<i>Wohnen</i>)	Einschubtreppe (<i>defekt</i>) über Wohnbereich ins Dachgeschoss, vom Obergeschossbereich des Wohnhauses direkter Zugang ins Dachgeschoss über dem Stall vom Stall aus ist das DG über eine an der Wand befestigten Leiter erreichbar
Dachdämmung	keine Dämmung und Folie

5.2.5 Fenster und Außentüren

Eingangstüre	einfügeliges Kunststoffürelement inklusiv Isolierglasfüllung Stall: zweifügeliges Holztor, mehrere Holztüren als Zugang
Fenster	Aluminiumfenster (~1980) inklusiv Isolierglasfüllung mitsamt Holzrollladen, Rollladen manuell bedienbar, Natursteinfensterbank
Wärmeschutz	Dämmung entsprechend der zum Zeitpunkt des Fensteraustausches gültigen Wärmeschutzverordnung

5.2.6 Innenwände und -türen

Innenwände	17er und 12er Hohlblock- bzw. Klinkersteine
Innentüren	Holztüren inklusiv Holzumfassungszargen aus Baujahr, weiß gestrichen

5.2.7 Deckenkonstruktion und Treppen

Erdgeschossdecken	Stahlbetonausführung über Wohnhaus und Stall
Ober- und Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke über Wohnhaus
Deckenflächen	EG: Mineralputz inklusiv Anstrich sowie Holzvertäfelung vor allem im Obergeschoss
Geschosstreppen	EG/OG: offene, einläufige Holzterre mit einseitigem Holzgeländer, Holztrittstufenaufgabe mit Antritts- und Austrittsviertelwendelung

5.2.8 Fußböden

Bodenbelag	Oberbodenbelagsausstattung (<i>Fliesen, Kunststoffbelag, Teppichboden, Laminat</i>) auf schwimmendem Estrich
-------------------	--

5.2.9 Sanitäreinrichtungen

Sanitäreinrichtungen	EG: <u>DU/WC Wohnen</u> : techn. einfache Installationsausführung und zeittypische Raum- und Objektausstattung aus 2010, <u>WC im Stall</u> : einfaches WC mit Handwaschbecken im Stallbereich (<i>Ausgang zum Garten</i>)
	OG: Anschlüsse bis ins OG geführt, kein Badeinbau vorhanden
	Eine umfassende Strangsanierung erfolgte offensichtlich bis zum Wertermittlungstichtag nicht.

5.2.10 Heizung

Heizung	konventionelle Ölheizung, wandhängende Brötje-Brennwerttherme Typ: V 30 aus dem Jahr 1974 Öltank: ein Behälter, Metall, Fassungsvermögen 8.450 L Aufstellort Stall (<i>vor Um- und Einbau der Ölheizung Hochkeller</i>) Die Heizung ist veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen zum Brennwert bzw. Energieverbrauch und –effizienz und sollte ausgetauscht werden.
Warmwasserversorgung	Brauchwasserversorgung über Durchlauferhitzer
Kamin	gemauerter Schornsteinkopf oberhalb Satteldacheindeckung

5.2.11 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation	Technisch einfache Installationsausführung und veraltete Objektausstattung mit Brennstellen, Schalter und Steckdosen in allen Räumen. Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtausgänge sowie des Zählerschranks einem einfachen Standard. Eine umfassende Sanierung der elektrischen Leitungen hat nach Aussage der Eigentümer nicht stattgefunden.
----------------------------	--

5.2.12 Modernisierungen

Haustüre/Fenster	Haustüre 2008 ausgetauscht, Fensteraustausch überwiegend 1980
DU/WC	im Erdgeschoss 2010 erneuert
Heizung	1974 auf Ölheizung umgestellt

5.2.13 besondere Bauteile und sonstige Anlagen

besondere Bauteile	Balkon: Stahlbetonkragplatte inkl. Estrichlage einschl. umlaufendes Stahlschutzgeländer nebst Kunststoffstreben
Sonstige Anlagen	WC, Nebenräume wie HWR und Heizung befinden sich im Stalltrakt

5.2.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nebengebäude	freistehender Hühnerstall mit Geräteschuppen (<i>Garage</i>)
Außenanlagen	Vorgartenfläche vor dem Wohnhaus vollflächige Raseneingrünung, kniehoch gemauerte Eingrenzung, Beton und Kiesflächen, kleine gepflasterte Terrassenfläche (<i>unter Balkon</i>) Rasenflächen, Bepflanzung, Einfriedung

5.2.15 Baumängel und -schäden

Baumängel/ Bauschäden	Baumängel/-schäden Instandhaltungsstau aufgrund des langen Leerstandes (<i>6-8 Jahre</i>) (<i>Feuchteschäden</i>), Putz an Wänden im EG löst sich (<i>Flur zum Wohnbereich, Diele</i>) Schäden im ausgeb. Dachbereich, Schimmel u. Feuchteschäden Überprüfung Heizung und Elektro auf Funktion (<i>veraltet</i>) erhebliche energetische Mängel
----------------------------------	---

5.2.16 Besonderheiten

Besonderheiten	ein Zimmer im Obergeschoss ist nicht ausgebaut, dient als Speicherraum Grundstücksfläche ist im hinteren Bereich als Bauland ausgewiesen (<i>Innenbereichssatzung</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 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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2026 im Bereich der Bewertungsimmobilie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 130 €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	360049
Tiefe des Richtwertgrundstücks	35 m

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungs-Grundstück

Laut Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Er weist für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für Grundstückstiefen zwischen 30 m und 60 m entsprechende Umrechnungskoeffizienten aus.

Von den 3.593 m² des Flurstücks 428 sind im Liegenschaftskataster 1.560 m² als Fläche gemischter Nutzung/Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die restlichen 2.033 m² sind als Landwirtschaft /Grünland ausgewiesen.

Bodenwertansätze

Das Wohn- und Stallgebäude (*Flurstück 428*) befindet sich am Rande des Ortskerns von Bimmen. Die Gebäude- und Freifläche umfasst im Wesentlichen die Gebäudeteile Wohnhaus mit Stall und einen Gartenanteil. Die Restfläche von 2.033 m² wird zurzeit als Grünland genutzt.

Diese restliche Grünlandfläche des Flurstücks 428 von 1.858 m² (*abzgl. der für die Erschließung des dahinterliegenden Grünlandes/Baulandes notwendigen Wegefläche, 2.033 m² - 175 m² = 1.858 m²*) ist seit Februar 2023 als Bauland (*Innenbereichssatzung*) mit einem aktuellen Bodenrichtwert von 130 €/m² ausgewiesen. Für die Erschließung dieser im hinteren Grundstücksbereich liegenden Baulandfläche werden rund 175 m² als Wegefläche mit 10 €/m² angesetzt. Zusammen entspricht das auf die Hinterland Fläche bezogen, einem Quadratmeterpreis von rund 120 €/m².

Das Bodenwertniveau des in nächster Nähe gelegenen Grünlandes entspricht nach Einschätzung des Ausschusses der Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus (*Bodenrichtwert für Grünland im Kreis Kleve: rd. 7,00 €/m²*).

Bodenwert

Auf Basis der vorgenannten Bodenwertansätze wird folgender Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Immobilie zum Wertermittlungstichtag 22. April 2026 als angemessen und marktgerecht beurteilt:

1.560 m ² anrechenbare Baulandfläche Vorderland:	130 €/m ²
2.033 m ² anrechenbare Baulandfläche Hinterland: (inkl. 175 m ² Wegefläche)	120 €/m ²
1.241 m ² Grünland: (<i>Flurstück 517</i>)	7 €/m ²
24.212 m ² Grünland: (<i>Flurstück 618</i>)	7 €/m ²

Das entspricht einem Grundstückswert für den bebauten Grundstücksbereich entlang der Heerstraße (*Vorderland*) von 202.800 €.

und einem Grundstückswert für den hinteren Grundstücksbereich (*Hinterland, innerhalb der Innenbereichssatzung*) von 243.960 €.

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.

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 130 €/m².

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22. April 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohnbauland	3.418 m ²	130 €/m ²	444.340 €
Wegefläche	175 m ²	10 €/m ²	1.750 €
	3.593 m ²		446.090 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			124,16 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			124,16 €/m ²
		x 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			124,16 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	124,16 €/m²
Grundstücksfläche	x 3.593 m ²
abgabefreier Bodenwert	≈ 446.000 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22. April 2026 insgesamt rund **446.000 €**.

8.2 Sachwertermittlung

8.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhausteil zweigeschossig (Gartenseite)	Wohnhausteil eingeschossig (Straßenseite)
Berechnungsbasis		
• Bruttogrundfläche (BGF)	143,97 m²	107,56 m²
Baupreisanpassungsfaktor (Preisentwicklung seit 2010 lt. Baupreisindex Bund, November 2025)	1,907	1,907
• Regionalfaktor	1	1
Herstellungskosten-Umrechnungsfaktor	1,907	1,907
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	669,97 €/m² BGF	904,69 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.277,63 €/m² BGF	1.725,24 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	183.940,39 €	185.566,81 €
• besondere Bauteile	8.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	191.940,39 €	185.566,81 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre	17 Jahre
• Prozentual	78,75 %	78,75 %
• Betrag	151.153,06 €	146.133,86 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	40.787,33 €	39.432,95 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	40.787,33 €	39.432,95 €

Gebäudebezeichnung	angebauter Kuh- und Schweinestall
Berechnungsbasis	
• Bruttogrundfläche (BGF)	336,12 m²
• Baupreisindex (BPI) 22.04.2026 (2010 = 100) : 100	1,944
• Regionalfaktor	1
Herstellungskosten-Umrechnungsfaktor	1,944
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	222,95 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	433,41 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	145.677,77 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	145.677,77 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre

• Prozentual	78,75 %
• Betrag	114.721,24 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.956,53 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	30.956,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		111.176,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Abschnitt 8.2.7)	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	126.176,81 €
Bodenwert (Flurstück 428 anteilig 1.560 m²) Grundstücksteilbereich entlang der Heerstraße (vgl. Bodenwertermittlung)	+	202.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	328.976,81 €
Sachwertfaktor (vgl. Abschnitt 8.2.8)	x	1,04
Anpassungsfaktor gemäß §7 (2) ImmoWertV	x	0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vgl. Abschnitt 8.2.10)	=	335.556,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden vgl. Abschnitt 8.2.10)	-	32.000,00 €
	=	303.556,35 €
Sachwert (Flurstück 428, anteilig Vorderland)	rd.	304.000,00 €
Bodenwert (Flurstücks 428 anteilig 2.033 m², Hinterland) Grundstücksteilbereich innerhalb der Innenbereichssatzung (vgl. Bodenwertermittlung)	+	243.960,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Erschließungs- u. Freilegungskosten vgl. Abschnitt 8.2.10)	-	56.000,00 €
Sachwert (Flurstück 428, anteilig Hinterland)	=	187.960,00 €
Sachwert Flurstück 428 gesamt (304.000 € + 187.960)	=	491.960,00 €

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 den zweigeschossigen Wohnhauteil (Gartenseite)

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %	0,15	0,85			
Fenster und Außentüren	11,00 %		0,90	0,10		
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		0,10	0,90		
Fußböden	5,00 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		0,30	0,70		
Heizung	9,00 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
<i>Prozentanteile</i>	<i>100,00</i>	<i>2,25 %</i>	<i>73,45 %</i>	<i>24,30 %</i>		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00 €/m² BGF	2,25 %	13,95 €/m² BGF
2	690,00 €/m² BGF	73,45 %	506,81 €/m² BGF
3	790,00 €/m² BGF	24,30 %	191,97 €/m² BGF
4	955,00 €/m² BGF		
5	1.190,00 €/m² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 712,73 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,2			

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 712,73 €/m² BGF €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses	+	-6,00 %	
Gesamtanpassung		-6,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

669,97 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den eingeschossigen Wohnhauteil (Straßenseite)

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %	0,15	0,85			
Fenster und Außentüren	11,00 %		0,90	0,10		
Innenwände und -türen	11,00 %		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		0,10	0,90		
Fußböden	5,00 %		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,00 %		0,30	0,70		
Heizung	9,00 %		0,50	0,50		
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
Prozentanteile	100,00	2,25 %	73,45 %	24,30 %		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: 1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00 €/m² BGF	2,25 %	17,78 €/m² BGF
2	875,00 €/m² BGF	73,45 %	642,69 €/m² BGF
3	1.005,00 €/m² BGF	24,30 %	244,22 €/m² BGF
4	1.215,00 €/m² BGF		
5	1.515,00 €/m² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 904,69 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

904,69 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den angebauten Stall (ehemaliger Kuh- und Schweinestall)

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,00 %			1,00		
Dach	20,00 %			1,00		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	15,00 %			1,00		
Innenwände	10,00 %			1,00		
Deckenkonstruktion	5,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %			1,00		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,00 %			1,00		
Wärmeversorgungsanlagen	5,00 %			1,00		
lufttechnische Anlagen	5,00 %			1,00		
Starkstrom-Anlage	5,00 %			1,00		
nutzungsspezifische Anlagen	5,00 %			1,00		
Prozentanteile	100,00			100,00 %		

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anbauweise: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1			
2			
3	245,00 €/m² BGF	100,00 %	245,00 €/m² BGF
4	270,00 €/m² BGF		
5	350,00 €/m² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010: 245,00 €/m² BGF			
gewogene Standardstufe: 3,0			

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 245,00 €/m² BGF €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

Berücksichtigung eines vorhandenen oder nicht vorhandenen Drempels	+	-3,00 %	
empirische Korrektur	+	-6,00 %	ohne technische Anlagen
Gesamtanpassung		-9,00 %	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude:

222,95 €/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 schadhaften Bauteilen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäudezuordnung: zweigeschossiger Wohnhausteil (Gartenseite)

besondere Bauteile	geschätzte Neuherstellungskosten
Balkon (<i>einschließlich Geländer, Abdichtung und Belag</i>)	4.000,00 €
Überdachung Balkon	4.000,00 €
Summe	8.000,00 €

8.2.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer für den zweigeschossigen Wohnhausteil

Das 1961 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und
- dem („*vorläufigen rechnerischen*“) Gebäudealter ($2026 - 1961 = 65 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (*vorläufige rechnerische*) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (*modifizierte*) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (*80 Jahre*) und der (*modifizierten*) Restnutzungsdauer (*17 Jahre*) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 63 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus hinten (Gartenseite)“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 17 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.5 Ermittlung der Restnutzungsdauer für den eingeschossigen Wohnhausteil

Das 1961 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1961 = 65 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 63 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus (Straßenseite)“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 17 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.6 Ermittlung der Restnutzungsdauer für den angebauten Stall

Das 1961 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (*Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV*) eingeordnet.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1961 = 65 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von 63 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre}$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „angebauter Stall“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 17 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.7 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 schadhaften Anlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außen- und Nebenanlagen	Zeitsachwert
Hausanschlüsse, befestigte Flächen, Terrassenbereich unter Balkon, Einfriedung, Rasen/Bepflanzungen etc.	9.000,00 €
Hühnerstall, Garage	6.000,00 €
insgesamt geschätzter Zeitsachwert der Außen- und Nebenanlagen	15.000,00 €

8.2.8 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 i.d.R. eine Diskrepanz zwischen dem vorläufigen Sachwert (*objektive Berechnung aus Boden- und Gebäudewert*) und dem tatsächlichen Kaufpreis, der durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt zustande kommt, besteht. Zur Anpassung an die aktuelle Marktlage wird der vorläufige Sachwert deshalb mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert. Der Sachwertfaktor wird alljährlich vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und veröffentlicht.

Aufgrund der Ortsrandlage teilweise in einer Innenbereichssatzung, der Grundstücksgröße und Nutzung und des Gebäudetyps der Bewertungsimmobilie ist diese allgemeine Marktanpassung mittel des vorgenannten Sachwertfaktors nicht anwendbar. Sie kann jedoch als Orientierungswert zur sachverständigen Schätzung einer objektspezifischen Marktanpassung dienen. Hierbei wurden auch die bis zum Stichtag zur Verfügung stehenden Daten herangezogen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert in Höhe von rund 330.000 € (~126.200 € + 202.800 €) bezogen auf das Wohnhaus mit Stall und entsprechendem Grundstücksteil (1.560 m²). den Anpassungsfaktor bzw. Sachwertfaktor 1,04 veröffentlicht, der auch in Bezug auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zunächst zu Grunde gelegt wird.

8.2.9 Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse

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 zunächst zu Grunde gelegte Sachwertfaktor wurde aus dem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses entnommen. In der zugehörigen Auswertung wurden Kauffälle aus dem Jahr 2025 ausgewertet. Demnach beschreiben die in diesem Marktbericht angegebenen Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse im Jahr 2025.

Bei einer aktuell durchgeführten Auswertung von insgesamt 92 registrierten Kauffällen (*I Quartal*) aus dem Jahr 2026 hat der Ausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 330.000 € im Mittel den Sachwertfaktor 1,01 abgeleitet.

Unter Würdigung aller zuvor erläuterten Umstände und Merkmale der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beurteilt der Gutachterausschuss den aus Immobilienverkäufen abgeleiteten Sachwertfaktor 1,02 in dieser Wertermittlung als marktgerecht.

Angesichts der Abweichung dieses Sachwertfaktors vom zunächst zu Grunde gelegten Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 wird zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag eine Anpassung mit dem Faktor 0,98 vorgenommen.

8.2.10 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****Baumängel und Bauschäden**

-32.000 €

Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand bei normalen Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau im Allgemeinen rechnen, ist überwiegend im Ansatz der Alterswertminderung der Bausubstanz sowie im Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktor abgebildet.

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.

Wirtschaftliche Überalterung

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung kommt in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z.B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Bei der bewertungsgegenständlichen Immobilie ist nach Einschätzung des Ausschusses angesichts der nachfolgend aufgeführten Gebäudemerkmale ein unterdurchschnittlicher Gebäudestandard bzw. eine wirtschaftliche Überalterung festzustellen:

- mangelnde energetische Eigenschaften (*u.a. im Bereich der Außenwände und des Daches*)
- Instandhaltungstau aufgrund des langen Leerstandes
- Überprüfung der Heizung (*veraltet*) und Elektrik auf Funktionsfähigkeit
- Feuchteschäden im Dachgeschoss, Schäden im Bereich des Innenputzes
- Schäden in Du/WC vor allem im Bereich der gefliesten Wände
- Entsorgung des Hühnerstaldachs (*Astbestbelastet*)

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

Angesichts der vorgenannten wirtschaftlicher Überalterung und der daraus folgenden Schäden und Mängel hält der Ausschuss insgesamt eine Wertminderung von pauschal 25% (20%-30%) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Gebäude und Außenanlage (*Wohnhaus mit Stall und Außenanlagen rd. 126.000 €*) für erforderlich. Das entspricht einem Abschlag von rund 32.000 €.

Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes, dem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert sowie dem unterstellten Schadensgrad.

<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	-56.000
Erschließungskosten/Freilegungskosten Für die Nutzung als Bauland bzw. für die Veräußerung einzelner Teilflächen im hinteren Grundstücksbereich sind Erschließungskosten (<i>einschl. der Vermessungs- und Übernahmekosten der einzelnen Bereiche</i>) und Freilegungskosten (<i>Rückbau Hühnerstall</i>) erforderlich. Erschließungskosten: 3,75 m x 50 m = 187,50 m ² 187,5 m ² x 300 €/m ² ≈ 56.000 €	
Grundbucheintragung Grundbucheintragungen in Abteilung II Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten (lfd. Nr. 3, 4-6) beziehen sich nicht auf das Flurstück 428. Die Eintragungen, die sich auf die Flurstücke 517 und 618 beziehen haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert.	0 €
Summe	-88.000 €

9 Nachweis der Berechnungen „Grünland, Flurstück 517“

9.1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22. April 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Grünland, Flurstück 517	1.241 m ²	7,00 €/m ²	8.687 €
	1.241 m ²		8.687 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			7,00 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungstichtag			7,00 €/m ²
		x 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			7,00 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	7,00 €/m ²
Grundstücksfläche	× 1.241 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 8.687 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22. April 2026 insgesamt **8.687 €**.

10 Nachweis der Berechnungen „Grünland, Flurstück 618“

10.1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22. April 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Grünland, Flurstück 618	24.212,00 m ²	7,00 €/m ²	169.484,00 €
	24.212,00 m ²		169.484,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			7,00 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungstichtag			7,00 €/m ²
		x 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			7,00 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	7,00 €/m ²
Grundstücksfläche	× 24.212,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 169.484,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 insgesamt **169.484 €**.

11 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 670.000 € ermittelt.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag im Kreis Kleve wurde durch den Ansatz des aus Kauffällen abgeleiteten Sachwertfaktors berücksichtigt. Demnach ist das angewandte Verfahren aussagefähig. Der mittels des Sachwertverfahrens ermittelte Verfahrenswert führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Hausgrundstück (<i>Flurstück 428 anteilig</i>)	Einfamilienhaus mit Stall	304.000 €
Wohnbauland inkl. Wegefl. (<i>Flurstück 428 ant .)</i>	unbebaut	187.960 €
Grünland (<i>Flurstück 517</i>)	Grünland	8.687 €
Grünland (<i>Flurstück 618</i>)	Grünland	169.484 €
Summe		670.131 € rd. 670.000 €

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

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bimmen	1	428, 517, 618

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 22. April 2026 gerundet zu

670.000 €

abgeleitet.

Kleve, den 07. Mai 2026

stellvertretende Vorsitzende, zugleich
die Übereinstimmung mit der Nieder-
schrift und die darin enthaltenen Unter-
schriften der Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Opgenorth, Gutachter

12 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:

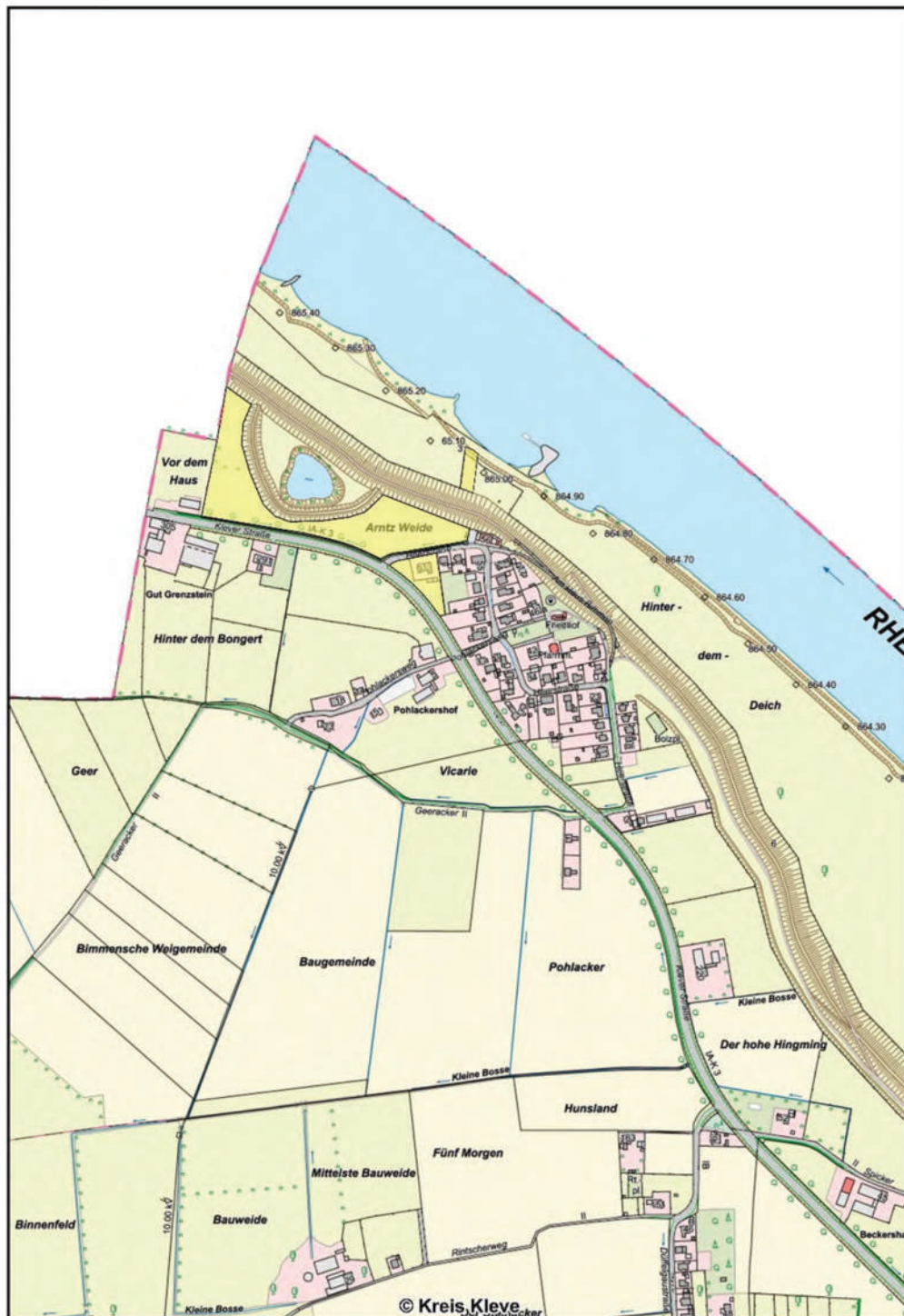
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „ImmoWertV 2021“ von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)“ 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

13 Anlagen

13.1 Lageübersicht



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



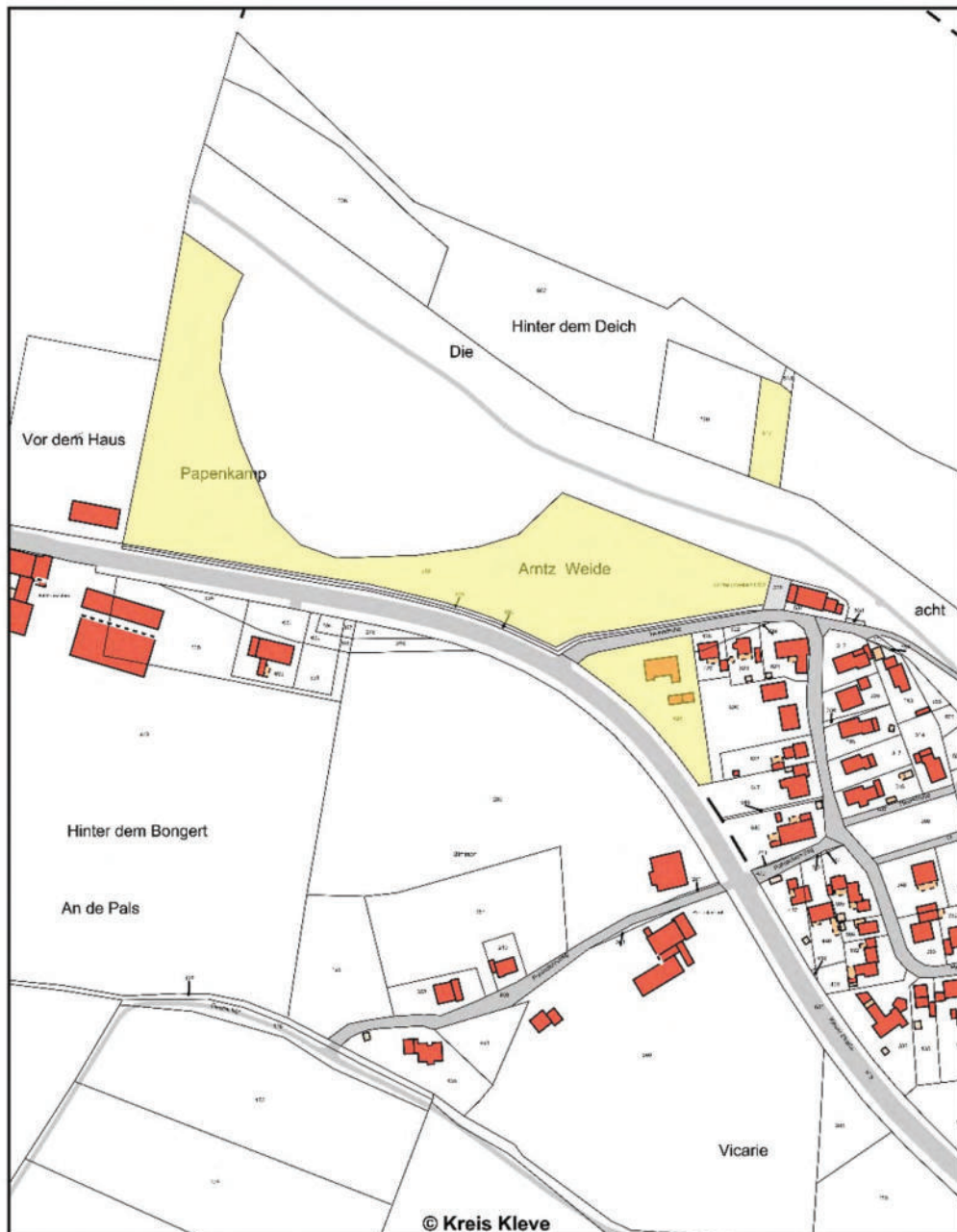
13.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

G 24 - 25

Lage : Heerstraße 61, 47533 Kleve
Gemarkung : Bimmen
Flur : 1
Flurstück : 428, 517, 618



Maßstab 1: 3.500



13.3 Innenbereichssatzung



13.4 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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 26.03.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -