

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Sachverständiger für Bewertungen bebauter u. unbebauter Grundstücke (ÖbSv)

öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 47638 Straelen, Zur Caenheide 18**

Grundbuch Straelen	Blatt 002053	lfd. Nrn. 0009, 0010 0011, 0008	Eigentümerin Daniela Herold geb. Klemt
Gemarkung Straelen	Flur 27	Flurstück 16, 17, 18, 48	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
04.04.2025 ermittelt mit rd. **928.000,00 €**.



Inhalt

1	Allgemeine Definitionen	5
1.1	Der Begriff "Wert"	5
1.2	Die Grundzüge der Verkehrswertermittlung.....	5
2	Allgemeine Angaben.....	7
2.1	Wichtige Vorbemerkungen	7
2.2	Grundstücksbeschreibung.....	8
2.3	Eigentümerangaben	8
3	Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1	Allgemeine Angaben zum Grundstück	10
3.2	Baurecht.....	10
3.3	Erschließungszustand.....	10
3.4	Miet- und Pachtverhältnisse	10
4	Ermittlung des Bodenwertes.....	11
4.1	Bodenrichtwert	12
4.2	Richtwertkarte vom 01.01.2025 für „bebaute Flächen im Außenbereich“.....	12
4.3	Entwicklungszustand und weitere Grundstücksmerkmale	12
5	Zusammenstellung der Ergebnisse und Parameter	13
6	Begründung des Verkehrswertes	14
6.1	Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	15
6.2	Architektur, Ausstattung und Baubeschreibung.....	16
6.3	Baulicher Zustand	16
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8(3) ImmoWertV	17
6.5	Marktanpassung der LZ und/oder SF an die Marktverhältnisse nach §7(2) ImmoWertV	17
6.6	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (LZ) und Sachwertfaktor (SF) nach §33 und §39 ImmoWertV	18
6.6.1	Objektspezifische Gegebenheiten	18
7	Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.2	Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche	19
8	Bewertungsteilbereich „Obstwiese-Grünland“	20
8.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
8.2	Wert des Teilgrundstücks Obstwiese-Grünland.....	20
9	Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 1“	21
9.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
9.2	Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 1.....	21
10	Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 2“	22
10.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
10.2	Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 2.....	22
11	Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 3“	23
11.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
11.2	Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 3.....	23
12	Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche 1“	24
12.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
12.2	Wert des Teilgrundstücks Gehölzfläche 1	24
13	Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche 2“	25
13.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
13.2	Wert des Teilgrundstücks Gehölzfläche 2	25
14	Bewertungsteilbereich „Weg“	26

14.1	Verfahrenswahl mit Begründung	26
14.2	Wert des Teilgrundstücks Weg.....	26
15	Verkehrswert	27
16	Nachweis der Berechnungen „Wohnbaufläche“	29
16.1	Bodenwertermittlung	29
16.2	Sachwertermittlung	30
16.2.1	Sachwertberechnung	30
16.2.2	Herstellungskosten.....	31
17	Nachweis der Berechnungen „Obstwiese-Grünland“	35
17.1	Bodenwertermittlung	35
17.2	Vergleichswertverfahren.....	35
17.2.1	Vergleichswertberechnung.....	35
18	Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 1“	36
18.1	Bodenwertermittlung	36
18.2	Vergleichswertverfahren.....	36
18.2.1	Vergleichswertberechnung.....	36
19	Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 2“	37
19.1	Bodenwertermittlung	37
19.2	Vergleichswertverfahren.....	37
19.2.1	Vergleichswertberechnung.....	37
20	Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 3“	38
20.1	Bodenwertermittlung	38
20.2	Vergleichswertverfahren.....	38
20.2.1	Vergleichswertberechnung.....	38
21	Nachweis der Berechnungen „Gehölzfläche 1“	39
21.1	Bodenwertermittlung	39
21.2	Vergleichswertverfahren.....	39
21.2.1	Vergleichswertberechnung.....	39
22	Nachweis der Berechnungen „Gehölzfläche 2“	40
22.1	Bodenwertermittlung	40
22.2	Vergleichswertverfahren.....	40
22.2.1	Vergleichswertberechnung.....	40
23	Nachweis der Berechnungen „Weg“	41
23.1	Bodenwertermittlung	41
24	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
24.1	Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren	42
25	Anlagen.....	43
25.1	Topografische Lage	44
25.2	Flurkarte.....	45
25.3	Grundstücks- und Gebäudedaten.....	46
25.4	Luftbild vom 08.04.2025	47
25.6	Bodenrichtwerte	48
25.7	Bodenrichtwert „Grünland“	49
25.8	Bodenrichtwert „Ackerland“	50
25.9	Bodenrichtwert „forstwirtschaftliche Fläche“	51
25.10	Bodenrichtwert „Wohnbaufläche“	52
25.11	Erläuterungen zur Anpassung des Bodenwertes „Wohnen“	53
25.12	Grundriss Kellergeschoss	55
25.13	Grundriss Erdgeschoss	56
25.14	Grundriss Dachgeschoss	57
26	Flächenberechnung	59
26.1	Bruttogrundflächenberechnung	59

26.1.1	Wohnhaus.....	59
26.1.2	Flachdachanbau.....	59
26.1.3	Schuppen.....	59
26.2	Wohnflächenberechnung	60
26.3	Nutzflächenberechnung	61
26.3.1	Kellergeschoss.....	61
26.4	Nutzflächenberechnung	61
26.4.1	Schuppen.....	61

1 Allgemeine Definitionen

1.1 Der Begriff "Wert"

Die Frage nach dem Wert einer Sache kann aus verschiedenen Blickwinkeln heraus betrachtet werden, die durch drei einfache Fragen deutlich werden:

- **Was ist die Sache wert ?**
- **Was ist mir die Sache wert ?**
- **Was ist anderen die Sache wert ?**

Die **erste Frage** sucht nach einem allgemeingültigen, also sozusagen für jedermann verbindlichen Wert. Sie fragt nach dem **objektiven Wert**, den eine Sache hat. Gibt es aber einen allgemeinen gültigen oder sogar absolut gültigen Wert? ► Nein !

Die **zweite Frage** betrachtet die subjektive Sicht eines bestimmten Teilnehmers am Markt, wobei dieser sowohl der **Eigentümer** der Sache sein kann als auch der potentielle **Käufer**. Der **Eigentümer** wird sich im Zusammenhang mit den Problemen die Frage stellen, bis zu welcher „Schmerzgrenze“ er den Vorstellungen eines Käufers in Richtung auf einen niedrigen Verkaufspreis entgegenkommen kann, um einen Verkauf nicht scheitern zu lassen.

Der **Käufer** wird sich diese Frage ebenso stellen, nur in entgegengesetzte Richtung. Er fragt sich, bis zu welcher Obergrenze will ich den Vorstellungen des Verkäufers entgegenkommen, um die Sache kaufen zu können.

Die **dritte Frage** stellt ein Mittelding zwischen den ersten beiden Fragen dar. Sie fragt nicht nach den unmittelbar Beteiligten (Käufer und Verkäufer), sondern nach Dritten. Das, was die Sache diesen Anderen wert ist, nähert sich in großem Maße **dem Wert, den die Sache für „jeden interessierten Marktteilnehmer“ haben dürfte**.

Dies scheint daher der brauchbarste Ansatz für den Begriff **Verkehrs- oder Marktwert** zu sein.

1.2 Die Grundzüge der Verkehrswertermittlung

Der **Verkehrswert einer Liegenschaft**, auch **Marktwert** genannt, ist der vermutete Wert, der für eine Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung auf dem Immobilienmarkt erzielt werden könnte. Er ist ein objektiver Wert, der unabhängig von persönlichen Vorlieben oder dem subjektiven Wert für den Eigentümer ermittelt wird. Der Verkehrswert dient als wichtige Grundlage für Kauf- und Verkaufentscheidungen, Beleihungen, Erbschaftsangelegenheiten und steuerliche Zwecke.

Die wichtigsten Aspekte des Verkehrswerts:

- **Objektivität:** Der Verkehrswert wird auf Basis von sachlichen Kriterien und anerkannten Bewertungsverfahren ermittelt.
- **Marktorientierung:** Er spiegelt die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt wider, einschließlich Angebot und Nachfrage.
- **Zeitpunktbezogenheit:** Der Verkehrswert gilt für einen bestimmten Stichtag, da sich die Marktbedingungen ändern können.

Faktoren, die den Verkehrswert beeinflussen:

- **Lage:** Die Mikrolage (z.B. Stadtteil, Nachbarschaft) und Makrolage (z.B. Region, Infrastruktur) sind entscheidend.
- **Größe und Zustand:** Die Wohn- und Nutzfläche, der bauliche Zustand, Modernisierungen und Renovierungen spielen eine Rolle.
- **Baujahr und Bauweise:** Das Alter des Gebäudes und die verwendeten Materialien beeinflussen den Wert.
- **Ausstattung:** Die Qualität der Ausstattung (z.B. Heizung, Fenster, Sanitäranlagen) wird berücksichtigt.

- **Grundstücksgröße und -beschaffenheit:** Die Fläche des Grundstücks und seine Eigenschaften (z.B. Zuschnitt, Bebauungsmöglichkeiten) sind relevant.
- **Rechtliche Aspekte:** Eintragungen im Grundbuch (z.B. Wegerechte, Nießbrauch) können den Wert beeinflussen.

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts:

Es gibt drei gängige Verfahren zur Verkehrswertermittlung, die im deutschen Bewertungsrecht (ImmoWertV) festgelegt sind:

- **Vergleichswertverfahren:** Hierbei werden die Verkaufspreise ähnlicher Immobilien in der Umgebung herangezogen. Dieses Verfahren eignet sich gut für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser.
- **Sachwertverfahren:** Hier werden die Kosten für die Herstellung des Gebäudes (Neuwert) und des Grundstücks ermittelt und um altersbedingte Wertminderungen reduziert. Dieses Verfahren wird oft für Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet.
- **Ertragswertverfahren:** Hier werden die zukünftigen Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, um den Wert der Immobilie zu bestimmen. Dieses Verfahren kommt hauptsächlich bei vermieteten Immobilien zum Einsatz.

Unterschied zwischen Verkehrswert und Kaufpreis:

Der **Verkehrswert** ist ein **objektiver jedoch fiktiver Wert**, während der **Kaufpreis** der **tatsächlich gezahlte Preis** ist.

Der Kaufpreis kann vom Verkehrswert abweichen, da er von Angebot und Nachfrage, persönlichen Motiven und Verhandlungsgeschick beeinflusst wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Verkehrswert ist ein **wichtiger Indikator für den Wert einer Immobilie**. Er ist jedoch nicht der Garant für den „wirklichen“ Wert der Immobilie am Markt, da es der „wirklichen“ Wert nicht berechnet werden kann. Dieser ergibt sich nur durch tatsächliche Angebote von Kaufinteressenten, die letztendlich zum Kaufpreis führen, der den „tatsächlichen“ Marktwert darstellt.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wichtige Vorbemerkungen

- a. Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des *Baugesetzbuches (BauGB)* und der *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten* (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- b. **Angaben** Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel **als richtig unterstellt**. - Ihre Übernahme und Verwendung folgen den Grundsätzen von Treu und Glauben.
- c. Weitergehende Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, Schall- und Wärmeschutz sowie eines möglichen Schädlingsbefalls im Bereich der Holzbalken haben nicht stattgefunden. Dito fand keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Einrichtungen statt. Auf offensichtliche Schäden dagegen wird im Gutachten hingewiesen.
- d. Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein **reines Wertermittlungs-** und **kein bautechnisches Gutachten (Bauschadensgutachten)**. Hierauf wurde bereits bei der Antragstellung hingewiesen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47638 Straelen, Zur Caenheide 18 zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Straelen	002053	0009
Straelen	002053	0010
Straelen	002053	0011
Straelen	002053	0008

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Straelen	27	16	14.690,00 m ²
Straelen	27	17	1.002,00 m ²
Straelen	27	18	17.790,00 m ²
Straelen	27	48	1.530,00 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	2.080,00 m ²
Obstwiese-Grünland	Grünland	1.921,00 m ²
Ackerfläche 1	Ackerland	10.669,00 m ²
Ackerfläche 2	Ackerland	11.891,00 m ²
Ackerfläche 3	Ackerland	3.774,00 m ²
Gehölzfläche 1	Gehölz	1.880,00 m ²
Gehölzfläche 2	Gehölz	1.792,00 m ²
Weg	Wegefläche	1.005,00 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		35.012,00 m²

2.3 Eigentümerangaben

Eigentümer Daniela Herold geb. Klemt

Antragsteller Sabine Baschista

Grund der Gutachtenerstellung Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke des Verkaufes

Wertermittlungsstichtag 04.04.2025

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die **Wertermittlung beziehen soll**, d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden **allgemeinen Wertverhältnisse (Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.)** sollen maßgebend sein.

Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.

Qualitätsstichtag	04.04.2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (Schäden, Ausstattung, allg. Zustand) bezieht.
Ortsbesichtigung am	04.04.2025
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsparameter, der Wohnfläche und der Kubatur	Die maßgeblichen Berechnungsparameter, wie der Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, Mietansätze, Herstellungskosten und Restnutzungszeiten wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes 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 Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten der Kommunen oder Gutachterausschüsse abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen. Die Wohn- bzw. Nutzfläche wurde <ul style="list-style-type: none">○ beim Ortstermin neu aufgemessen. Der Nachweis der Berechnung in den Anlagen zu diesem Gutachten beigelegt.○ Als Grundrisse wurden die Zeichnungen des Bauantrages verwendet Die Bruttogrundfläche wurde aus den aktuellen Katasterangaben (ALKIS) abgeleitet und über ein CAD-Programm berechnet.
Teilnehmerliste	Sabine Baschista Tobias Böhm als mitarbeitender Sachverständiger des Sachverständigen-Büros Kleinbielen Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen, ÖbSv

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Entwicklungszustand des Grundstücks	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Bebaute Teilbereiche können in sog. Außenbereichsflächen durchaus vorhanden sein
Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Straße „Zur Caenheide 18, 47638“ Straelen im landwirtschaftlichen Außenbereich.

3.2 Baurecht

Das Objekt befindet sich im **landwirtschaftlichen Außenbereich**. Hier sind nach §35 BauGB nur landwirtschaftliche oder privilegierte Vorhaben zulässig.
Zulässig sind weiterhin der Schutz, die Renovierung und Erhaltung vorhandener Bebauung. Bauliche Erweiterungen größeren Umfangs haben allerdings im Außenbereich wenig Aussicht auf Genehmigung.

3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist über

- öffentliche Straßen und Wege
- sowie private Zuwegungen

voll erschlossen.

3.4 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt steht derzeit leer.

4 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenwert** ist jeweils **getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** bzw. vom **Ertragswert der baulichen Anlagen** i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 ff ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück **unbebaut** wäre.

- 4.1 Bodenrichtwert** Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§ 13 ff ImmoWertV). Dabei können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete **Bodenrichtwerte** herangezogen werden.

Entsprechend der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte des Kreises Kleve betragen die

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

je nach Nutzung Werte, die unter 25.6 bis 25.11 ausgewiesen werden.

Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/qm ausgedrückt werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke einer gemeindlichen Zone mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen.

- 4.2 Richtwertkarte vom 01.01.2025 für „bebaute Flächen im Außenbereich“**



- 4.3 Entwicklungszustand und weitere Grundstücksmerkmale** Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um **land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft** von insgesamt 35.012 qm, die unterschiedlich genutzt werden. Dementsprechend sind die entsprechenden Bodenrichtwerte einzuführen.

Eine **Teilfläche von knapp 2.100 qm** ist mit einem Wohnhaus und einem Schuppen bebaut. Eine Gartenfläche mit abgrenzendem Baumbestand (blaue Darstellung in der Skizze 25.3) gehört zu Teilfläche 1.

Der mit **108 EUR/qm ausgewiesene Bodenrichtwert** gilt für bebaute Grundstücksteilbereiche von bis etwa 600 qm (siehe Nummer 25.11). Teilbereiche bis zu 2.500 qm werden mit Bodenrichtwerten von **einem Drittel dieses Bodenrichtwertes** in die Bewertung eingeführt.

Aufgrund der hier kleineren Baufläche von gut 2.000 qm mit attraktivem Baumbestand geht dieser Teilbereich **zu 50%**, also zu **54 EUR/qm** in die Bewertung ein.

Der Bodenrichtwert für **Ackerland beträgt 13,40 EUR/qm**.

Die Gehölzflächen gehen inkl. Baumbestand und einem erhöhten Freizeitwert zu **2,50 EUR/qm** ein.

Das direkt angrenzende Grünland nach geht nach GMB 2025 des Kreises Kleve (siehe Anlage 25.7) zum **zweifachen Grünlandwert**, also zu **14 EUR/qm** in die Bewertung ein.

5 Zusammenstellung der Ergebnisse und Parameter

Wohnhaus	
Baujahr	2024
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Mod. Restnutzungsdauer	59 Jahre
Beschreibung der Bausubstanz n/d	
Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	1.215,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	232,00 m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	527.962,40 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag	519.145,43 €

Schuppen	
Baujahr	2024
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Mod. Restnutzungsdauer	39 Jahre
Beschreibung der Bausubstanz n/d	
Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	350,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	34,00 m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	22.717,10 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag	22.149,17 €

Ergebnisse	
Sachwert	928.000,00 €
enthalten als Zu- oder Abschläge	0,00 €
verwendeter Sachwertfaktor	0,80

6 Begründung des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

<p>6.1 Beschreibung des Bewertungsobjekts</p>	<p>Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus im landwirtschaftlichen Außenbereich, das wohl als Landarbeiterwohnstätte diente.</p> <p>Zum Bewertungsobjekt gehören weitere Acker-, Gehölz- und Grünlandflächen, die direkt um das Wohnhaus herum liegen (siehe Flurkarte).</p> <p>Die Liegenschaft wurde 2022 erworben und anschließend kernsaniert. Folgende bauliche Maßnahmen wurden u.a. durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollständige Dacherneuerung • Einbau einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde • Innenisolierung durch zusätzliche Schale • Fenster ersetzt durch Kunststofffenster mit Dreifach-verglasung • Neue Ein- und Ausgangstüren • Neuer Glasfaseranschluss für das Internet • Neue 3-Kammer Kleinkläranlage • Neue Elektroinstallation • Neue Böden aus massiven Eichenbohlen <p>Somit können wir quasi von einem Neubau unter Erhalt der Außenhülle in Feldbrand-Klinkern sprechen. Aufgrund des Erhaltes der Basissubstanz wurde die Nutzungsdauer auf 60 Jahre reduziert.</p> <p>Weiterhin existiert ein ehemaliger Schuppen 7,90m x 4,50m, der ebenfalls neu eingedeckt und mit neuen Türen versehen wurde, jedoch in seiner Basissubstanz erhalten blieb.</p> <p>Die direkten Gartenbereiche hinter dem Haus sind massiv eingefriedet und nach hinten mit einem Gehölzstreifen abgerundet. Daran anschließend befindet sich eine sogenannte Streuobstwiese von knapp 2000 Quadratmetern, die den Teilbereich „Wohnen im Außenbereich“ großzügig erweitert. Diese kann gegebenenfalls zur Kleintierhaltung oder auch zur Gemüse- und Obsterzeugung genutzt werden.</p> <p>Das Gebäude bietet eine nicht zu große Wohnfläche von 149 Quadratmetern auf 2 Ebenen und ist mit einem Raum unterkellert, in dem sich die Heizung befindet. Die Ausstattung ist geschmackvoll und sehr hochwertig, so dass hier durchaus von einem Ausstattungsstandard der Gruppe 4 gesprochen werden kann.</p> <p>Es ist zu erwarten und auch durchaus sinnvoll, die gesamte Liegenschaft nutzungsspezifisch aufzuteilen, da die Ackerflächen ohnehin im Zusammenhang mit Nachbarflächen genutzt werden.</p> <p>Der private Erschließungsweg stellt eine eigene Parzelle dar, die jedoch nur zur Erschließung des Wohnhauses dient und deshalb keinen eigenen Wert hat.</p> <p>Nur in Verbindung mit dieser Zuwegung ist die wohnbauliche Nutzbarkeit und der damit verbundene Bodenrichtwert „Wohnen“ gegeben.</p>
--	---

<p>6.2 Architektur, Ausstattung und Baubeschreibung</p>	<p>Die Gebäude sind mit klassischen niederrheinischen Feldbrandklinkern errichtet und durch die durchaus gelungene Sanierung zu einem Wohnhaus in Außenbereichslage gemacht, das seinesgleichen sucht.</p> <p>Die Neuerrichtung eines vergleichbaren Objektes wäre heute nicht mehr genehmigungsfähig, da es sich um den geschützten Außenbereich handelt, in dem nur Bestandsbauten erhalten werden dürfen, nicht jedoch neu errichtet oder erweitert werden dürfen.</p> <p>Baujahr vor oder um 1900, Kernsanierung ab 2022</p> <p>Bauweise massive Klinkermauerwerk mit neuer Innenschale</p> <p>Unterkellerung ein Raum</p> <p>Zwischendecken Holzbalkendecken mit massiven Holzbohlen belegt</p> <p>Dach Satteldach auf Wohnhaus und Schuppen, Pultdach auf Wohnhausanbau zum Garten</p> <p>Fenster neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung von 2022</p> <p>Heizung neue Sole-Wasser Heizung (Wärmetauscher) mit Fußbodenheizung</p> <p>Warmwasser über die Heizung</p> <p>Böden Steinfliesen und massive Holzböden</p> <p>Sanitäreinrichtungen Gäste-WC mit Dusche im EG, Bad in sehr hochwertiger Ausstattung im DG</p>
<p>6.3 Baulicher Zustand</p>	<p>Der bauliche Zustand der beiden Wohngeschosse ist als neu- und hochwertig zu bezeichnen.</p> <p>Gravierende Reparatur- oder Sanierungsrückstände konnten nicht festgestellt werden.</p>

<p>6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8(3) ImmoWertV</p>	<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.), 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. Bodenschätzen sowie 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. <p>Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.</p>
<p>6.5 Marktanpassung der LZ und/oder SF an die Marktverhältnisse nach §7(2) ImmoWertV</p>	<p>Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Vergleichswertverfahren durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen (LZ) und 3. im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (SF). <p>Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von LZ und SF nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.</p>

<p>6.6 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (LZ) und Sachwertfaktor (SF) nach §33 und §39 ImmoWertV</p>	<p>Über die Marktanpassung werden die vorläufigen mathematischen Sach- und Ertragswerte an die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst.</p> <p>Als Anpassungsfaktoren werden der Sachwertfaktor und der Liegenschaftszins jährlich von den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Städte über den Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Liegt der Sachwertfaktor über 1, so liegt der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert über dem Rechenwert, ist er unter 1, so liegen die tatsächlichen Kaufpreise unter dem Rechenwert.</p> <p>Letztendlich sind die veröffentlichten Standardfaktoren und Verzinsungen zu individualisieren (§33 und §39 ImmoWertV) und auf die Gegebenheiten des Einzelfalles anzupassen.</p> <p>Im vorliegenden Falle liegt der Sachwertfaktor für „normale“ freistehende Einfamilienhäuser mit hohen vorläufigen Sachwerten bei 0,82 gem. Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025</p> <p>6.6.1 Objektspezifische Gegebenheiten</p> <p>Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine besonders hochwertige Liegenschaft, die mit einem vorläufigen Sachwert von etwa 670.000€ in die Bewertung eingeht.</p> <p>Hierfür ergibt sich der Sachwertfaktor zu 0,82, der jedoch noch auf die besonderen Gegebenheiten der Außenbereichslage und der Komponente der Seltenheit dieser Liegenschaften abzustimmen ist. Nehmen wir die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Individualität des hochwertigen Ausbaues als negative Eigenschaft, den Seltenheitswert einer interessanten Immobilie im Außenbereich als positive Komponente, so führen beide Einflüsse immer noch zu einer leichten Glättung des Sachwertfaktors nach unten.</p> <p>Der im Marktbericht 2025 für normale Einfamilienhäuser ausgewiesene Sachwertfaktor von 0,82 soll mit geglätteten und leicht gesenkten 0,80 die Wertermittlung eingeführt werden.</p>
--	--

7 Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.2 Wert des Teilgrundstücks Wohnbaufläche

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **538.891,68 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wohnbaufläche ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 zu rund:

539.000,00 €

8 Bewertungsteilbereich „Obstwiese-Grünland“

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

1. den örtlichen Verhältnissen,
2. der Lage und
3. dem Entwicklungszustand gegliedert und
4. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
5. dem abgabenrechtlichen Zustand und
6. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

8.2 Wert des Teilgrundstücks Obstwiese-Grünland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Obstwiese-Grünland zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

27.000,00 €

9 Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 1“

9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

7. den örtlichen Verhältnissen,
8. der Lage und
9. dem Entwicklungszustand gegliedert und
10. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
11. dem abgabenrechtlichen Zustand und
12. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

9.2 Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Ackerfläche 1 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

143.000,00 €

10 Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 2“

10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

13. den örtlichen Verhältnissen,
14. der Lage und
15. dem Entwicklungszustand gegliedert und
16. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
17. dem abgabenrechtlichen Zustand und
18. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

10.2 Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Ackerfläche 2 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

159.000,00 €

11 Bewertungsteilbereich „Ackerfläche 3“

11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

19. den örtlichen Verhältnissen,
20. der Lage und
21. dem Entwicklungszustand gegliedert und
22. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
23. dem abgabenrechtlichen Zustand und
24. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

11.2 Wert des Teilgrundstücks Ackerfläche 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Ackerfläche 3 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

51.000,00 €

12 Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche 1“

12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

25. den örtlichen Verhältnissen,
26. der Lage und
27. dem Entwicklungszustand gegliedert und
28. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
29. dem abgabenrechtlichen Zustand und
30. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

12.2 Wert des Teilgrundstücks Gehölzfläche 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Gehölzfläche 1 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

5.000,00 €

13 Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche 2“

13.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

31. den örtlichen Verhältnissen,
32. der Lage und
33. dem Entwicklungszustand gegliedert und
34. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
35. dem abgabenrechtlichen Zustand und
36. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

13.2 Wert des Teilgrundstücks Gehölzfläche 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Gehölzfläche 2 zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

4.000,00 €

14 Bewertungsteilbereich „Weg“

14.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

37. den örtlichen Verhältnissen,
38. der Lage und
39. dem Entwicklungszustand gegliedert und
40. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
41. dem abgabenrechtlichen Zustand und
42. der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

14.2 Wert des Teilgrundstücks Weg

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an Vergleichswerten orientieren.

Damit ergibt sich der Vergleichswert für das Teilgrundstück Weg zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 zu:

0,00 €

15 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **928.000,00 €** ermittelt. Ein stützender Wert kann nicht herangezogen werden, da Erträge hier nicht unterstellen sind.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Primärverfahren	Sekundärverfahren
Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	538.891,68 €	0,00 €
Obstwiese-Grünland	Grünland	26.894,00 €	0,00 €
Ackerfläche 1	Ackerland	142.964,60 €	0,00 €
Ackerfläche 2	Ackerland	159.339,40 €	0,00 €
Ackerfläche 3	Ackerland	50.571,60 €	0,00 €
Gehölzfläche 1	Gehölz	4.700,00 €	0,00 €
Gehölzfläche 2	Gehölz	4.480,00 €	0,00 €
Weg	Wegefläche	0,00 €	0,00 €
Summe		927.841,28 € rd. 928.000,00 €	0,00 € rd.0,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 47638 Straelen, Zur Caenheide 18 und die weiteren Bewertungsteilbereichsflächen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Straelen	002053	9, 10, 11, 8

Gemarkung	Flur	Flurstück
Straelen	27	16, 17, 18, 48

ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 zu rd.

928.000,00 €

Wichtiger Hinweis zum Ergebnis dieser Wertermittlung

Der Verkehrswert einer Immobilie stellt zwar eine fundierte Schätzung dar, ist aber immer mit einer gewissen **Unsicherheit** behaftet. Diese Unsicherheit ergibt sich aus verschiedenen Faktoren wie:

- Schwankungen am Immobilienmarkt
- Unterschiedliche Bewertungsverfahren (Ertragswert, Vergleichswert, Sachwert)
- Subjektive Einschätzungen bei Zustand, Lage und der Restnutzungsdauer
- Unsicherheiten bei rechtlichen Rahmenbedingungen oder zukünftiger Entwicklung

Deshalb wird oft eine **Bandbreite von bis zu ±15 %** angegeben, um diese Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Das heißt: Wenn der Verkehrswert -wie hier- mit **928.000 €** angegeben wird, kann der tatsächliche Marktwert je nach Käufer, Zeitpunkt und Marktbedingungen auch zwischen **789.000 € und 1.067.000 €** liegen.

Diese $\pm 15\%$ gelten nicht als feste Regel, sondern als **typische Spanne** in der Immobilienbewertungspraxis, insbesondere bei **Standardimmobilien**.

In besonderen Fällen – etwa bei sehr speziellen oder schwer vergleichbaren Objekten **wie dem vorliegenden** kann die Unsicherheit sogar noch größer sein.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von jedem Interesse am Ergebnis erstellt.

Geldern, den 22. April 2025




Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

16 Nachweis der Berechnungen „Wohnbaufläche“

16.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **54,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	2.080,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Wohnbaufläche	2.080,00 m ²	54,00 €/m ²	112.320,00 €
	2.080,00 m ²		112.320,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			54,00 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			54,00 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			54,00 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			54,00 €/m ²
Fläche			× 2.080,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 112.320,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **112.320,00 €**.

16.2 Sachwertermittlung
16.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Schuppen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	232,00 m ²	34,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.04.2025 (2010 = 100)	1,873	1,909
• Regionalfaktor	1	1
Regionalisierter Baupreisindex	1,873	1,909
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.215,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.275,70 €/m ² BGF	668,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	527.962,40 €	22.717,10 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	527.962,40 €	22.717,10 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	59 Jahre	39 Jahre
• prozentual	1,67 %	2,50 %
• Betrag	8.816,97 €	567,93 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	519.145,43 €	22.149,17 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	519.145,43 €	22.149,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt		541.294,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen	+	20.000,00 €
Bodenwert	+	112.320,00 €
vorläufiger Sachwert	=	673.614,60 €
Multiplikation mit Sachwertfaktor	·	0,80
Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	·	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	538.891,68 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8(3) ImmoWertV)	+/-	0,00 €
Sachwert	=	538.891,68 €
	rd.	539.000,00 €

16.2.1 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
3-Kammer Kläranlage	10.000,00 €
Zaun- und Toranlage, Schotterung	10.000,00 €
Summe	20.000,00 €

16.2.2 Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

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 %				1,00	
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	
Insgesamt	100,00 %				100,00 %	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 4

Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach

Standardstufe 4

glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen,

Fenster und Außentüren

Standardstufe 4

Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Innenwände und -türen

Standardstufe 4

Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 4

Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung

Fußböden

Standardstufe 4

Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 4

1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung

Standardstufe 4

Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 4

zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh-

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Anbauweise: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp:	1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
-------------	---

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
1	790,00 €/m ² BGF		
2	875,00 €/m ² BGF		
3	1.005,00 €/m ² BGF		
4	1.215,00 €/m ² BGF	100,00 %	1.215,00 €/m ² BGF
5	1.515,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.215,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.215,00 €/m ² BGF
---	---	-------------------------------

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schuppen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,00 %			1,00		
Konstruktion	10,00 %			1,00		
Dach	10,00 %			1,00		
Fenster und Außentüren	10,00 %			1,00		
Innenwände und -türen	10,00 %			1,00		
Fußböden	10,00 %			1,00		
Sanitäreinrichtungen	10,00 %			1,00		
Heizung	10,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	10,00 %			1,00		
Insgesamt	100,00 %			100,00 %		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 3

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Konstruktion

Standardstufe 3

Stahl- und Betonfertigteile

Dach

Standardstufe 3

Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Standardstufe 3

Zweifachverglasung (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

Standardstufe 3

Anstrich

Fußböden

Standardstufe 3

Beton

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 3

einfache und wenige Toilettenräume

Heizung

Standardstufe 3

elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 3

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Schuppen

Anbauweise:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
1			
2			
3	350,00 €/m ² BGF	100,00 %	350,00 €/m ² BGF
4	490,00 €/m ² BGF		
5	640,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 €/m ² BGF			

gewogener Standard = 3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m² BGF
---	----------	-----------------------------------

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Wohnhaus

Das 2024 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2024 = 1 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 1 Jahre) 59 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (59 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 59 Jahre) 1 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 1 =) 2024.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 59 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 2024**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Schuppen

Das 2000 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2000 = 25 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 25 Jahre) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 15 Jahre) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 25 =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Schuppen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 15 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 2000**

zugrunde gelegt.

17 Nachweis der Berechnungen „Obstwiese-Grünland“

17.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **14,00 €/m²** zum Stichtag.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	1.921,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Obstwiese-Grünland	1.921,00 m ²	14,00 €/m ²	26.894,00 €
	1.921,00 m ²		26.894,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			14,00 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			14,00 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			14,00 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			14,00 €/m ²
Fläche			× 1.921,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 26.894,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **26.894,00 €**.

17.2 Vergleichswertverfahren

17.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert		26.894,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	26.894,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Vergleichswert	=	26.894,00 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×	1,00
Abgezinster Vergleichswert	=	26.894,00 €
	rd.	27.000,00 €

18 Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 1“

18.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **13,40 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	10.669,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Ackerfläche 1	10.669,00 m ²	13,40 €/m ²	142.964,60 €
	10.669,00 m ²		142.964,60 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			13,40 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			13,40 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²
Fläche		×	10.669,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 142.964,60 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **142.964,60 €**.

18.2 Vergleichswertverfahren

18.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert			142.964,60 €
Wert der Außenanlagen	+		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=		142.964,60 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+		0,00 €
Vergleichswert	=		142.964,60 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×		1,00
Abgezinster Vergleichswert	=		142.964,60 €
	rd.		143.000,00 €

19 Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 2“

19.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **13,40 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	11.891,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Ackerfläche 2	11.891,00 m ²	13,40 €/m ²	159.339,40 €
	11.891,00 m ²		159.339,40 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			13,40 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			13,40 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²
Fläche		×	11.891,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 159.339,40 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **159.339,40 €**.

19.2 Vergleichswertverfahren

19.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert			159.339,40 €
Wert der Außenanlagen	+		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=		159.339,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+		0,00 €
Vergleichswert	=		159.339,40 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×		1,00
Abgezinster Vergleichswert	=		159.339,40 €
	rd.		159.000,00 €

20 Nachweis der Berechnungen „Ackerfläche 3“

20.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **13,40 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	3.774,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Ackerfläche 3	3.774,00 m ²	13,40 €/m ²	50.571,60 €
	3.774,00 m ²		50.571,60 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			13,40 €/m ²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			13,40 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			13,40 €/m ²
Fläche		×	3.774,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 50.571,60 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **50.571,60 €**.

20.2 Vergleichswertverfahren

20.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert			50.571,60 €
Wert der Außenanlagen	+		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=		50.571,60 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+		0,00 €
Vergleichswert	=		50.571,60 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×		1,00
Abgezinster Vergleichswert	=		50.571,60 €
	rd.		51.000,00 €

21 Nachweis der Berechnungen „Gehölzfläche 1“

21.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **2,50 €/m²** zum Stichtag.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	1.880,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Gehölzfläche 1	1.880,00 m ²	2,50 €/m ²	4.700,00 €
	1.880,00 m ²		4.700,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			2,50 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			2,50 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			2,50 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			2,50 €/m²
Fläche		× 1.880,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert			= 4.700,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **4.700,00 €**.

21.2 Vergleichswertverfahren

21.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert			4.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=		4.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+		0,00 €
Vergleichswert	=		4.700,00 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×		1,00
Abgezinster Vergleichswert	=		4.700,00 €
	rd.		5.000,00 €

22 Nachweis der Berechnungen „Gehölzfläche 2“

22.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **2,50 €/m²** zum Stichtag.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	1.792,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Gehölzfläche 2	1.792,00 m ²	2,50 €/m ²	4.480,00 €
	1.792,00 m ²		4.480,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			2,50 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			2,50 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			2,50 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			2,50 €/m²
Fläche		×	1.792,00 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 4.480,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **4.480,00 €**.

22.2 Vergleichswertverfahren

22.2.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert			4.480,00 €
Wert der Außenanlagen	+		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=		4.480,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+		0,00 €
Vergleichswert	=		4.480,00 €
Sachwertfaktor / Abzinsungsfaktor	×		1,00
Abgezinsten Vergleichswert	=		4.480,00 €
	rd.		4.000,00 €

23 Nachweis der Berechnungen „Weg“

23.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.04.2025
Entwicklungszustand	=	
Grundstücksfläche	=	1.005,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			
Weg	1.005,00 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
	1.005,00 m ²		0,00 €
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)			
abgabefreier mittlerer Bodenwert			0,00 €/m²

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster Abgabermittlungsstichtag			0,00 €/m ²
		x1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			0,00 €/m²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert			0,00 €/m²
Fläche		× 1.005,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert			= 0,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **0,00 €**.

24 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist"

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

BGB:

"Bürgerliches Gesetzbuch" in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013, BGBl. I S. 2197

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem II. Wohnungsbaugesetz

II. BV

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch

Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

24.1 Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren

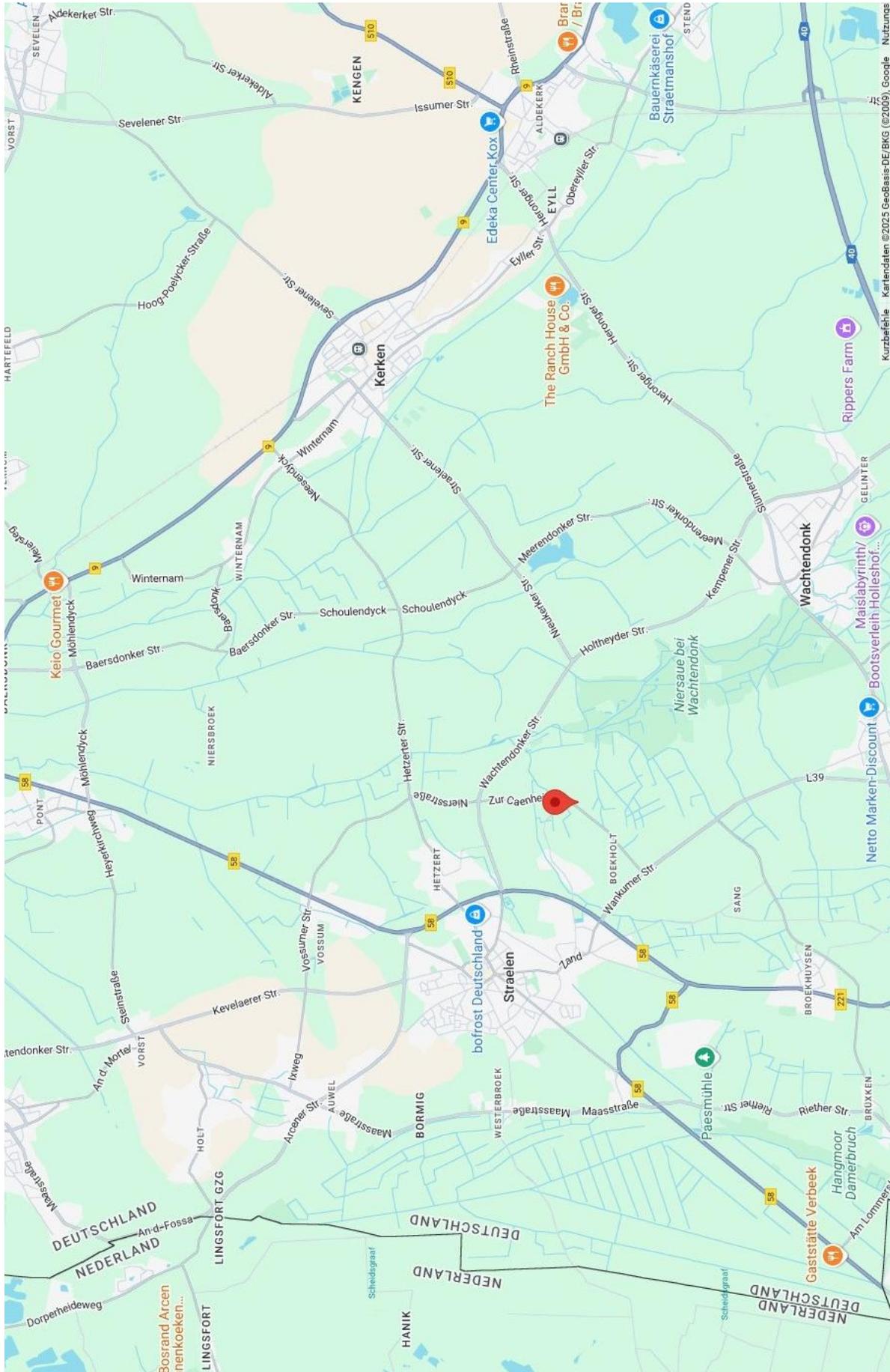
Die Erläuterungen der in der **Sach-** und **Ertragswertermittlung** verwendeten Begriffe und Parameter, wie z.B. **Herstellungskosten**, **Sachwertfaktor**, **Liegenschaftszinsen** oder **Restnutzungsdauer u.a.** werden an dieser Stelle nicht mehr ausführlich erläutert.

Diese Zusammenstellung dieser Erläuterungen kann über www.kleinbielen.com/ga/ (Stichwort: **Begriffserläuterungen**) als PDF Datei heruntergeladen werden. Sollte kein Internet zur Verfügung stehen, so werden die Erläuterungen gerne auch in ausgedruckter Form nachgeliefert.

25 Anlagen

25.1	Topografische Lage	44
25.2	Flurkarte	45
25.3	Grundstücks- und Gebäudedaten.....	46
25.4	Luftbild vom 08.04.2025	47
25.6	Bodenrichtwerte	48
25.7	Bodenrichtwert „Grünland“	49
25.8	Bodenrichtwert „Ackerland“	50
25.9	Bodenrichtwert „forstwirtschaftliche Fläche“	51
25.10	Bodenrichtwert „Wohnbaufläche“	52
25.11	Erläuterungen zur Anpassung des Bodenwertes „Wohnen“	53
25.12	Grundriss Kellergeschoss	55
25.13	Grundriss Erdgeschoss	56
25.14	Grundriss Dachgeschoss	57

25.1 Topografische Lage



25.2 Flurkarte

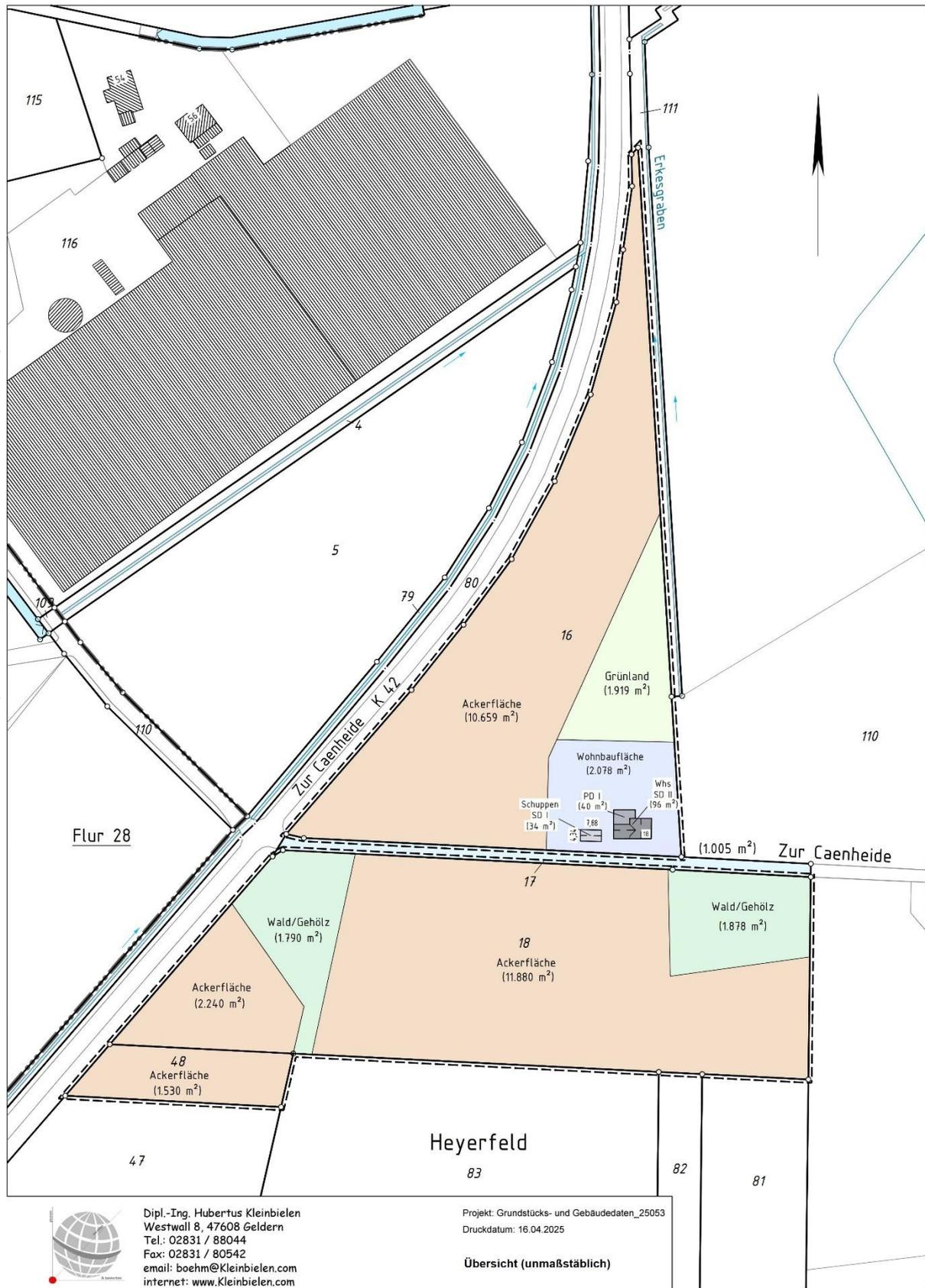
Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen, ÖbVI

Maßstab 1:1250 zu (25053)

Gem / Flur-/stück	Fläche	Grundbuch	Eigentümer(in)
Straelen / 27 / 16	14690 m ²	2053-9	Daniela Herold
Straelen / 27 / 17	1002 m ²	2053-10	Daniela Herold
Straelen / 27 / 18	17790 m ²	2053-11	Daniela Herold
Straelen / 27 / 48	1530 m ²	2053-8	Daniela Herold



25.3 Grundstücks- und Gebäudedaten



Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen
 Westwall 8, 47608 Geldern
 Tel.: 02831 / 88044
 Fax: 02831 / 80542
 email: boehm@Kleinbielen.com
 internet: www.Kleinbielen.com

Projekt: Grundstücks- und Gebäudedaten_25053
 Druckdatum: 16.04.2025

Übersicht (unmaßstäblich)

25.4 Luftbild vom 08.04.2025

Dipl.-Ing. Hubertus KLEINBIELEN
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke, öffentlich bestellt von der IHK Duisburg



25.6 Bodenrichtwerte

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

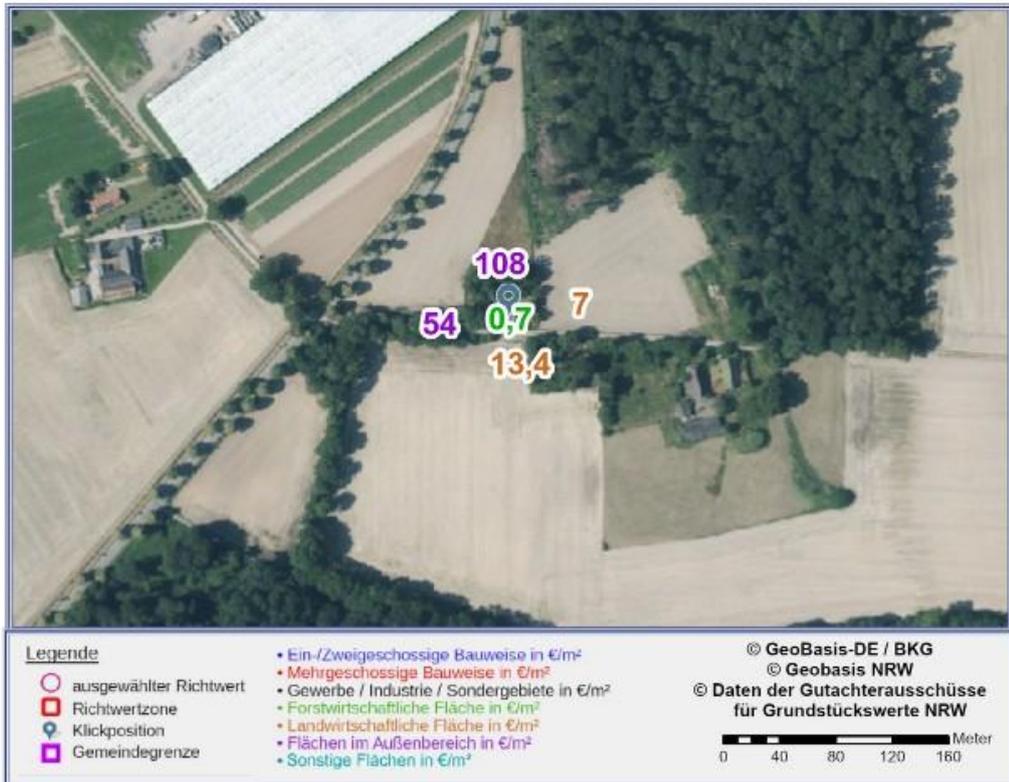


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

25.7 Bodenrichtwert „Grünland“

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	Straelen
Postleitzahl	47638
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	520025
Bodenrichtwert	7 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	5,9 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssetzungen, 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, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

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

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

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

Ausgabe gefertigt am 04.04.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

25.8 Bodenrichtwert „Ackerland“

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	Straelen
Postleitzahl	47638
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	520026
Bodenrichtwert	13,4 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Fläche	50000 m ²
Ackerzahl	50
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	12,1 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

Die Boderrichtwerte 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, Geschosshöhe, 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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 04.04.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

25.9 Bodenrichtwert „forstwirtschaftliche Fläche“

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	Straelen
Postleitzahl	47638
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	520027
Bodenrichtwert	0,7 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	0,6 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. 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

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.

Ausgabe gefertigt am 04.04.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

25.10 Bodenrichtwert „Wohnbaufläche“

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	Straelen
Postleitzahl	47638
Gemarkungsname	verschiedene
Ortsteil	verschiedene
Bodenrichtwertnummer	520033
Bodenrichtwert	108 €/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	100 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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 04.04.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

25.11 Erläuterungen zur Anpassung des Bodenwertes „Wohnen“

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 Bodengüten 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 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).

Sonstige Flächen

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

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

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

Ausgabe gefertigt am 04.04.2025 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

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

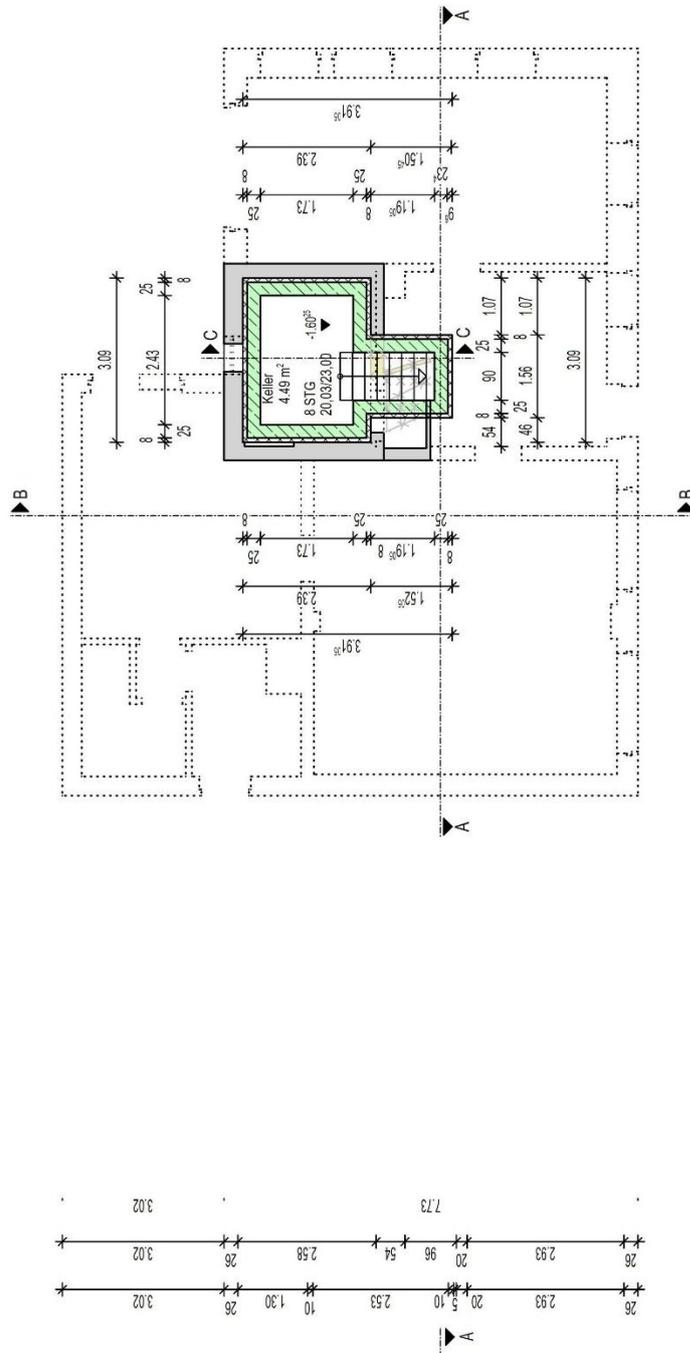
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich fallen nicht in diese Kategorie.

Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

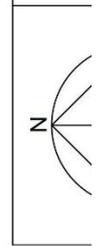
Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich bezeichnen Grundstücke, die zu gewerblichen Zwecken eingeschränkt nutzbar sind (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen). Diese werden je Kommune in Form einer Außenbereichs-Bodenrichtwertzone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

25.12 Grundriss Kellergeschoss



Kellergeschoss

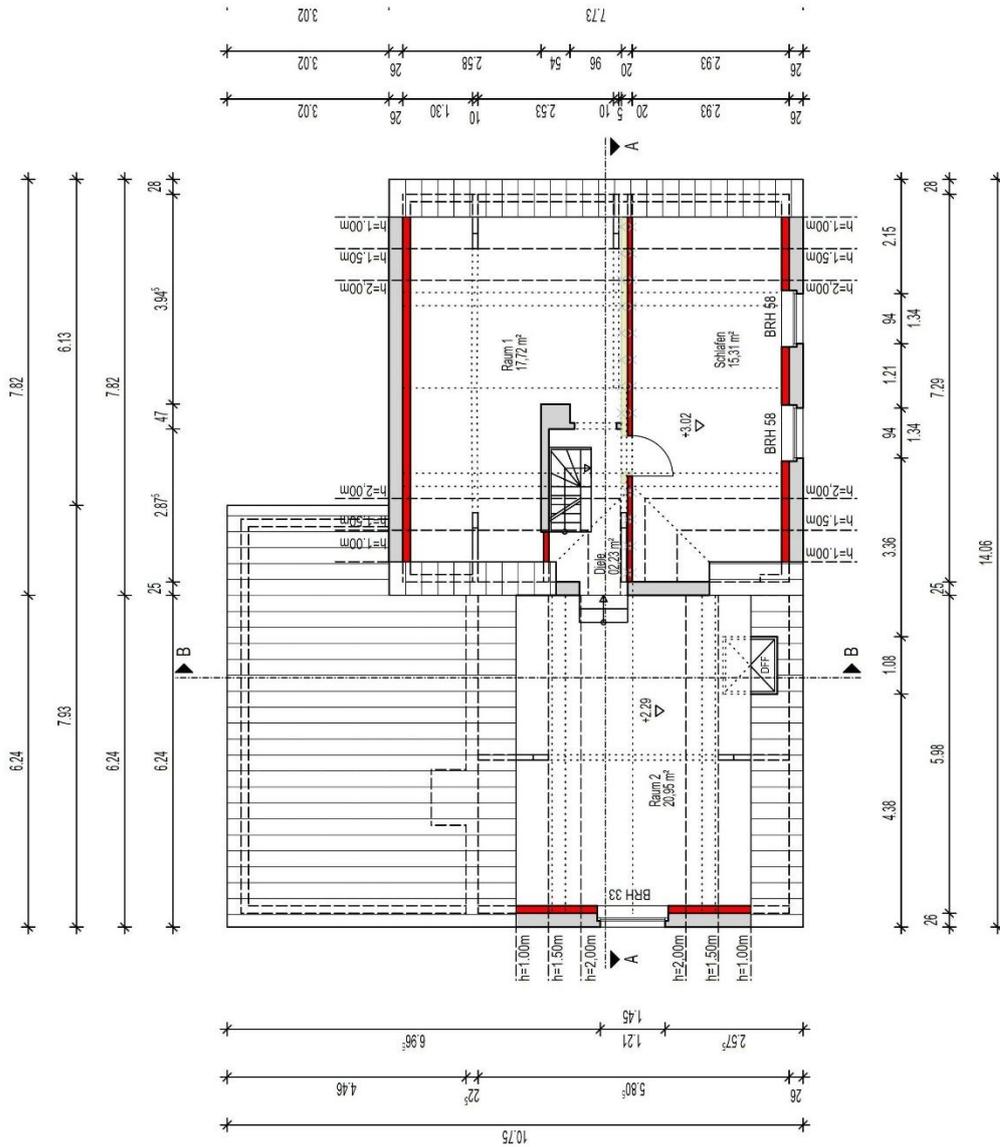


25.13 Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

25.14 Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

Nachweis der Berechnung

26 Flächenberechnung

26.1 Bruttogrundflächenberechnung

26.1.1 Wohnhaus

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00			96,00	96,00	
1	Dachgeschoss (DG)	+	1,00			96,00	96,00	
						Gesamtfläche	192,00	m ²

26.1.2 Flachdachanbau

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	Erdgeschoss (EG)	+	1,00			40,00	40,00	
						Gesamtfläche	40,00	m ²

Summe Gesamtfläche Wohnhaus, Flachdachanbau 232,00 m²

26.1.3 Schuppen

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche Geschossanteil (m ²)	Grundfläche Geschoss (m ²)	Erläuterung
1	1. Geschoss	+	1,00			34,00	34,00	
						Gesamtfläche	34,00	m ²

Summe Gesamtfläche 1. Berechnung 34,00 m²

26.2 Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Raum	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnraum 1	1	+	1,00	5,43	5,72	31,06					31,06	31,06	
2	Wohnraum 2	2	+	1,00	3,99	4,51	17,97					17,97		
2	Wohnraum 2	2	-	1,00	1,14	1,58	-1,80					-1,80	16,17	
3	Dusche	3	+	1,00	2,46	1,95	4,80					4,80	4,80	
4	Hauswirtschaftsraum	4	+	1,00	1,88	2,46	4,62					4,62	4,62	
5	Diele und Eingang	5	+	1,00	3,19	3,29	10,50					10,50	10,50	
6	Küche	6	+	1,00	6,70	3,46	23,16					23,16	23,16	
7	Arbeitszimmer	7	+	1,00			7,50					7,50	7,50	
Gesamtfläche												97,81	m²	

Dachgeschoss

Raum	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m²)	Wohnfläche Raumanteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	+	1,00	2,78	5,34	14,85					7,74		
								0,52	2,90	37,64	3,69			
								0,52	2,79	38,66	3,42			
1	Kinderzimmer	1	+	1,00	2,68	3,11	8,32					4,63	12,37	
								0,52	2,94	37,99	3,69			
2	Flur zu Kinderzimmer	2	+	1,00	2,55	2,92	7,43					3,63	3,63	
								0,47	2,91	38,26	3,80			
3	Elternschlafzimmer	3	+	1,00	2,70	6,64	17,93					12,69	12,69	
								0,76	2,72	38,59	2,52			
								0,69	2,69	38,73	2,72			
4	Badezimmer	4	+	1,00	2,46	5,56	13,68					10,61		
								0,70	2,47	37,30	2,59			
								1,64	2,00	37,01	0,48			
4	Badezimmer	4	+	1,00	1,50	2,88	4,32					3,75	14,36	
								1,44	1,66	39,34	0,57			
5	Ankleideraum	5	+	1,00	2,41	3,31	7,98					7,98	7,98	
Gesamtfläche												51,03	m²	

Summe Wohnfläche Erdgeschoss, Dachgeschoss 148,84 m²

26.3 Nutzflächenberechnung

26.3.1 Kellergeschoss

Lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Nutzfläche Raumanteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Heizungskeller	1	+	1,00	2,39	1,79	4,28					4,28	4,28	
Gesamtfläche												4,28	m²	

Summe Nutzfläche Kellergeschoss 4,28 m²

26.4 Nutzflächenberechnung

26.4.1 Schuppen

Raum	Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Unterstellraum Gartengeräte	1	+	1,00	1,77	4,08	7,19					7,19	7,19	
2	zweiter Abstellraum	2	+	1,00	3,83	3,00	11,49					11,49	11,49	
3	dritter unterstellraum	3	+	1,00	3,98	2,40	9,52					9,52	9,52	
Gesamtfläche												28,20	m²	

Summe Nutzfläche Schuppen 28,20 m²